

Royaume du Maroc
Wilaya du Grand Casablanca – Settat
Province de Berrechid
Commune Had Soualem

Cahier des charges urbanistiques

Projet d'aménagement de SOUALEM PARK INDUSTRIES

Mai 2023

SOUALEM
PARK INDUSTRIES

Table des matières

I.	GENERALITES.....	3
II.	PRESENTATION DU PROJET.....	4
III.	PRESCRIPTIONS URBAINES.....	7
IV.	CALENDRIER DU PROJET.....	16
V.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU PROJET.....	17
VI.	OBLIGATIONS DE SOUALEM PARK INDUSTRIES.....	20
VII.	RECEPTIONS PROVISoire ET DEFINITIVE.....	21

I. GENERALITES

a. Champ d'application

Ce cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre Premier, Article 4 de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales et urbanistiques applicables au projet.

b. Cadre juridique

Soualem Park Industries est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 ;
- 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 ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constrictions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La notification de M. le Wali N°6171 du14/05/2019 ;
- Le PV du comité régional de pilotage et de suivi signé en Mars 2023 ;
- La Convention de Partenariat portant sur l'aménagement, la commercialisation et la gestion du nouveau parc industriel de Had Soualem conclue entre Soualem Park Industries, le MCA-Morocco, le MIC et MEF en date de Mars 2022.

II. PRESENTATION DU PROJET

a. Présentation sommaire du lotissement

Le présent projet « Soualem Park Industries », situé dans la Province de BERRECHID au niveau de la Commune Had Soualem, est présenté par la société SOUALEM PARK INDUSTRIES S.A.

Le terrain support du projet fait l'objet des T.F n° 27994/C d'une surface de 51Ha20A,

Le site est destiné à accueillir des établissements industriels et tertiaires, ainsi que des équipements et services à même de favoriser un fonctionnement efficace et harmonieux du parc industriel.

Le site sera géré par la société Soualem Park Industries en tant que gestionnaire de la copropriété pour une durée minimale de quinze (15) ans conformément aux engagements stipulés dans le cadre de la convention de partenariat la liant au gouvernement du Royaume du Maroc et celui des États-Unis d'Amérique. A ce titre, les futurs acquéreurs seront tenus de se conformer au dispositif de gestion conclu dans le cadre de ladite convention et qui est joint en annexe des contrats de vente.

b. Type d'occupations interdites

Les occupations interdites dans ce projet sont les suivantes :

- Les établissements industriels de 1ère catégorie ;
- Les constructions provisoires à caractère insalubre, ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit hors période de chantier ;
- L'exploitation de toute carrière. Cependant, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers est permise.
- L'habitation à l'exclusion d'un logement de fonction par Lot.

c. Mode de réalisation de Soualem Park Industries

Soualem Park Industries sera réalisé en tant que lotissement avec gestion intégrée d'équipements qui sont constituées de bâtiments dédiés aux services au profit des utilisateurs de la zone. Il sera équipé en infrastructures de base avant la commercialisation des parcelles :

- Réseau de voirie, parkings et carrefours ;
- Réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- Réseau d'alimentation en eau potable / poteaux d'incendie ;
- Réseau d'électricité (moyenne tension) ;
- Réseau d'éclairage public ;
- Réseau de télécommunication ;
- Plantations et réseau d'arrosage ;
- Équipements de sécurité contre l'incendie et de panique.

d. Intégration du site dans son environnement immédiat

Le site du nouveau parc industriel de Had Soualem est situé dans le prolongement Est de la zone industrielle existante de Had Soualem. Il n'y a pas de liaison carrossable directe entre la zone industrielle existante et le nouveau parc industriel. Soualem Park Industries est séparé au nord et à l'est par une voie en limite de propriété des terrains mitoyens.

e. Infrastructures Hors site

i. Capacités fournies

Les infrastructures hors-site qui seront réalisées par l'Agence MCA-Morocco sont dimensionnées pour fournir à Soualem Park Industries, les capacités suivantes :

- Puissance électrique : 10,30 MVA ;
- Débit d'alimentation en eau potable en tête de réseau : 24,48 litres par seconde :

Consommation moyenne (m³ par jour)	Besoin moyen en tête de réseau (m³ par jour)	Besoin moyen en tête de réseau (l/s)
1 472	1 840	21,30

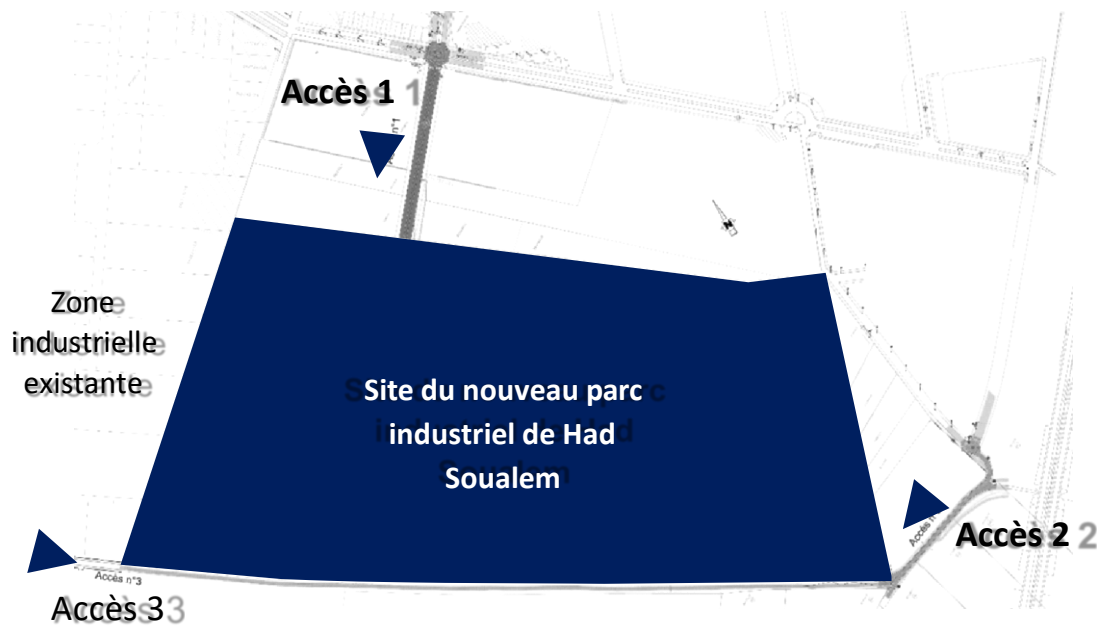
- Débit moyen des rejets des eaux usées : 1 607 m³ par jour :

ii. Voies d'accès

Trois accès sont prévus pour Soualem Park Industries :

- Un accès principal, par la réalisation du prolongement de la voie principale du schéma d'aménagement d'Al Omrane sur l'emprise de l'Oued Jinja qui sera couvert ;
- Un second accès, par la réalisation d'une voie de raccord avec le système viaire d'Al Omrane au Sud-est de la parcelle ;
- Un troisième accès du côté de la zone industrielle existante.

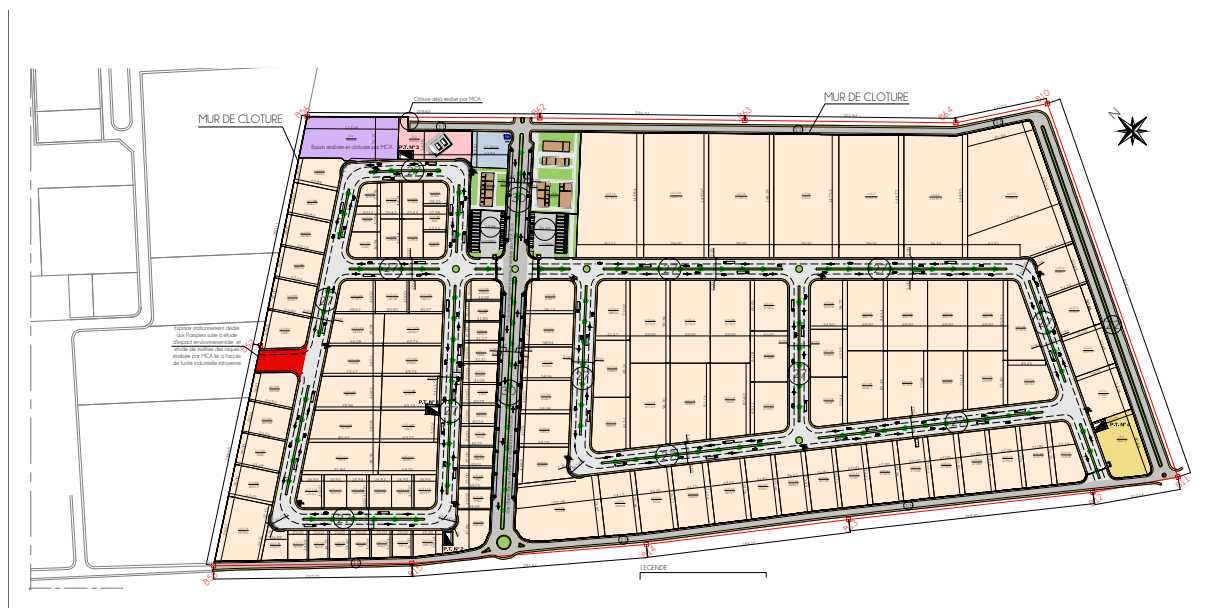
Afin de relier les deux derniers accès, la voie en limite sud sera élargie à 20 mètres sur l'emprise de l'assiette foncière du projet.



La conception de la trame viaire et de l'organisation globale du projet d'aménagement de Soualem Park Industries s'aligne sur cet accès.

iii. Accès des pompiers aux unités de la zone industrielle existante

La parcelle indiquée dans le plan ci-dessous est réservée à un aménagement adéquat en vue de permettre à toute heure de la journée, en cas d'incident, l'accès des pompiers aux unités industrielles attenantes de la zone industrielle existante de Had Soualem.



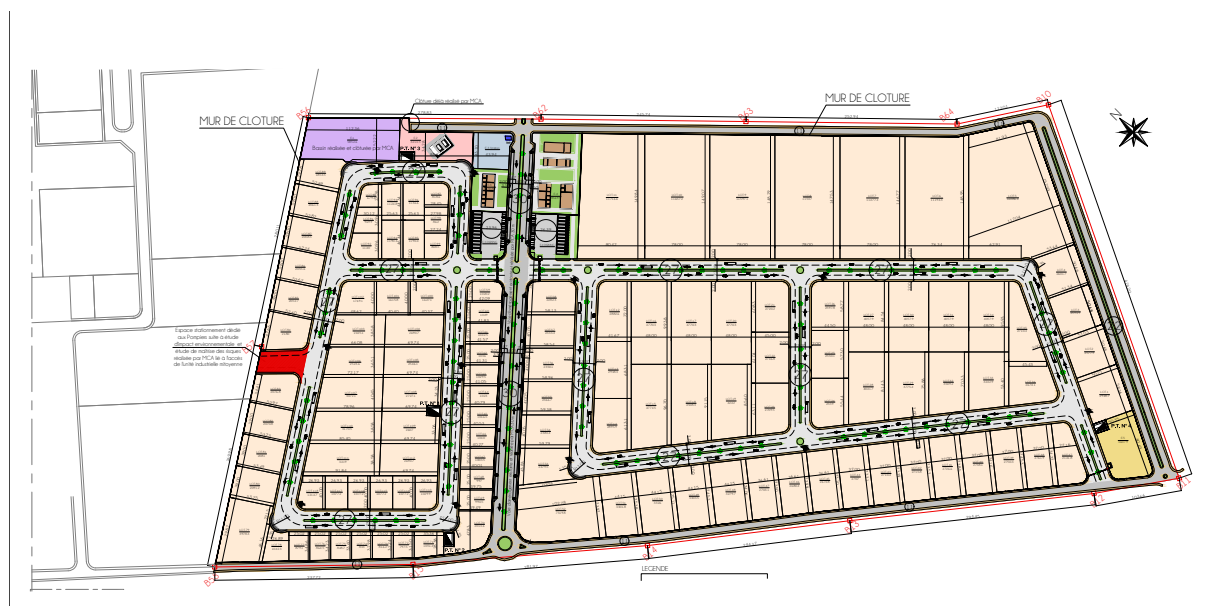
III. PRESCRIPTIONS URBAINES

a. Master Plan

Après étude de la demande et du pré-programme, la répartition des superficies de production par secteurs industriels, tailles des lots, services et équipements à prévoir, le master plan a été conçu de sorte à optimiser le système viaire et la disposition des différents lots.

b. Une organisation globale basée sur une proposition de diversification des tailles des parcelles

La conception du Master Plan s'est basée sur le principe d'offrir des parcelles de dimensions différentes.



c. Tableau des surfaces relatif au Master Plan

Dans le master Plan, les surfaces se répartissent comme suit :

Surface brute totale		<i>en m²</i>	<i>en Ha</i>
		512.000	51,2
Composantes majeures d'aménagement	Parcelles industrielles cessibles	342.924,8	34,3
	Parcelle services et équipements	27.774,79	2,8
	Voirie aménagée par le MCA	46.318	4,6
	Voirie et espaces verts	87.968	8,8

La surface de chaque parcelle dans le Master Plan se présente en annexe.

d. Dispositions relatives aux parcelles industrielles

i. Dispositions générales communes à toutes les parcelles

L'élaboration du Master Plan a été régie par la mise en place d'un principe d'organisation parcellaire et de dispositions spatiales spécifiques par parcelle. Ces dispositions communes impliquent que la taille et la configuration de toutes parcelles permettent une organisation interne fonctionnelle pour chaque entreprise. Pour cela, chaque parcelle doit organiser et construire dans son périmètre :

- Les bâtiments de stockage et de production de l'entreprise ;
- Les bâtiments de bureaux afférents à l'activité ;
- Le stationnement des poids lourds et camionnettes nécessaires aux activités de l'entrepreneur ;
- Le stationnement des véhicules légers du personnel de l'entreprise ;
- Le stockage des matières premières et manufacturées concernant l'entreprise ;
- Le stockage des déchets et les produits nécessaires à l'activité de l'entreprise ;
- Les espaces verts et plantes suivant les prescriptions du présent cahier des charges.

Les dispositions spatiales illustrées par ces schémas sont élaborées sur le principe d'une production manufacturière respectant un processus de fabrication de « marche en avant ».

Le respect de ces dispositions suppose que les façades des parcelles donnant sur les espaces publics sont des espaces vitrines des entreprises et ne sont pas destinées à abriter les zones de stockage.

ii. Conditions d'utilisation du sol

Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des bâtiments est limitée à 65% de la surface totale de la parcelle. Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 2.2.

Taille des parcelles

Les parcelles privatives du Master Plan ont des dimensions minimales de 500 m² et 25 mètres de large.

Hauteur des constructions

Les constructions auront une hauteur de 14 mètres. Toutefois et en cas d'ouvrages techniques nécessitant une hauteur supplémentaire (Silos ou similaires), la commission peut l'accorder sous réserve de justification par une note explicative écrite et par la

matérialisation du processus de fabrication joints à la demande d'autorisation de construire.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20 mètres, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs, toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20 mètres, l'installation de panneaux solaires en vue de production d'énergie électrique ou d'eau chaude.

iii. Implantation par rapport aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit obligatoirement observer un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques, dont 4 mètres seront aménagés en espace vert. Les clôtures des façades en bordures des voies seront réalisées après la marge de 4 mètres à partir de la voie.

iv. Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

La distance horizontale entre les façades latérales et les limites parcellaires, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions $L=H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 2 500 m², le jumelage sur une des façades latérales est autorisée.

La distance horizontale entre la façade arrière et les limites parcellaires, doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les lots d'une superficie inférieure à 2 500 m², un accès dédié aux pompiers est à prévoir sur la façade arrière attenante à la voie de 11 mètres.

Toutefois, dans le cas où plusieurs lots sont mutualisés pour une seule unité, les limites séparatives entre deux lots du projet ne sont pas applicables.

v. Implantation de constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient leur nature et importance, il doit toujours être ménagé obligatoirement un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé des deux constructions avec un minimum de 6 mètres.

vi. Stationnement des véhicules poids lourds

L'acquéreur devra également prévoir obligatoirement, à l'intérieur de sa parcelle, les places pour le stationnement des camions, des remorques, des tracteurs et divers véhicules utilitaires nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de l'entreprise.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver des dégagements nécessaires pour que les opérations de chargement des véhicules puissent s'effectuer en dehors des voies et des espaces publics.

vii. Stationnement des véhicules légers

Pour les lots d'une superficie inférieure à 1 hectare, il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 250 m² de surface de plancher couvert.

Pour les lots d'une superficie supérieure à 1 hectare, il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 500 m² de surface de plancher couvert.

viii. Construction et utilisation des Sous sol

Les sous-sols sont facultatifs et exclusivement dédiés aux stationnements des véhicules, sauf cas exceptionnel à justifier par une note explicative pour les besoins spécifiques d'une activité industrielle ou logistique.

ix. Encorbellements et saillies

Une saillie de 1mètre est autorisée sur les façades donnant sur les voies, toutefois pour créer des façades animées un jeu de volume d'une épaisseur de 0,20 mètres est tolérable sur les façades donnant vers les limites mitoyennes.

x. Accès aux toitures

L'accès aux toitures est autorisé.

e. Dispositions particulières aux parcelles à usage tertiaire, aux équipements et services

Parcelles des services et équipements	Services Équipement	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
E1	Bassin de rétention	5.852,6	0,58
E2	Activités tertiaires et services	3.213,5	0,32
E3	Activités tertiaires et services	6.530,9	0,65
E4	Activités tertiaires et services-bâtiment administratif et d'accueil	8.569,9	0,86
E5	Zone de traitement des déchets	3.607,9	0,36
		27.774,8	2,777

i. Parcelle E1 – Bassin de rétention

La surface de la parcelle est de 5 852,6 m².

ii. Parcelle E2 – Activités tertiaires et services

Les conditions d'utilisation du sol de la parcelle E2 prévue dans le Master plan sont les suivantes :

- La surface de la parcelle est de 3.213,5 m² ;
- L'emprise au sol des constructions est de 1.500 m² maximum ;
- La hauteur maximale de 9 mètres pour le bâtiment de bureaux et de 6 mètres pour les autres bâtiments ;
- Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, il n'y a pas de recul imposé par rapport aux voiries publiques.

Les équipements de la parcelle E2 seront réalisés par le maître d'ouvrage et seront construits conformément aux plans autorisés.

iii. Parcelle E3 – Activités tertiaires et services

Les conditions d'utilisation du sol de la parcelle E3 prévue dans le Master plan sont les suivantes :

- La surface de la parcelle est de 6 530,89 m² ;
- L'emprise au sol des constructions est de 3 000 m² maximum ;
- La hauteur maximale est de 9 mètres pour le bâtiment de bureaux et de 6 mètres pour les autres bâtiments ;
- Dans la parcelle seront prévus des espaces de bureaux dédiés à la gestion et l'administration du site ;
- Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, il n'y a pas de recul imposé par rapport aux voiries publiques.

Les équipements de la parcelle E3 seront réalisés par le maître d'ouvrage et seront construits conformément aux plans autorisés.

Concernant l'équipement de la station, la surface construite aura une surface maximale de 200 m² en dehors de l'auvent de distribution. Elle respectera les reculs de 10 mètres par rapport à la voie et 5 mètres par rapport aux mitoyens.

iv. Parcelle E4 – Activités tertiaires et services - bâtiment « Accueil et Administration »

Les conditions d'utilisation du sol de la parcelle E4 prévue dans le Master plan sont les suivantes :

- La surface de la parcelle est de 8 569,9 m² ;
- L'emprise au sol des constructions est de 4 000 m² maximum ;
- La hauteur maximale de 9 mètres pour le bâtiment de bureaux et de 6 mètres pour les autres bâtiments ;
- Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, il n'y a pas de recul imposé par rapport aux voiries publiques.

Les équipements de la parcelle E4 seront réalisés par le maître d'ouvrage et seront construits conformément aux plans autorisés.

v. Parcelle E5 – Zone de traitement des déchets

La surface de la parcelle est de 3 607,9 m².

f. Voirie, circulation et stationnement

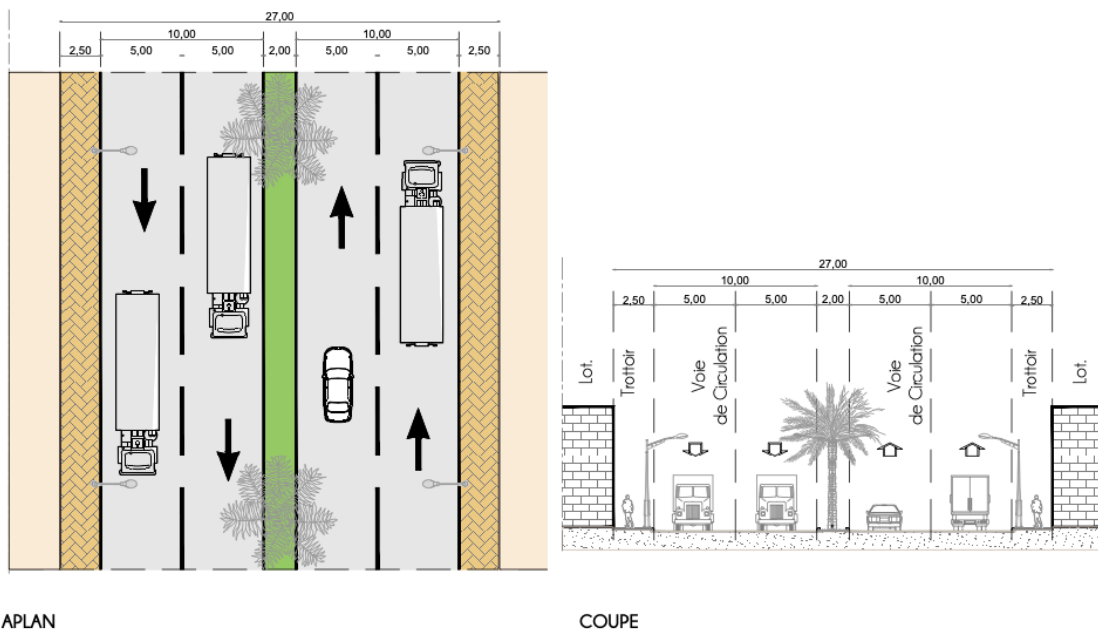
i. Voies d'accès du site

Trois voies principales permettent l'accès à Soualem Park Industries :

- La voie principale Nord Sud du Schéma d'Aménagement d'Al Omrane (1) qui est poursuivie au sein du site du projet de nouveau parc.
- La voie réalisée au Sud (2) dans le prolongement de la voie existante. Cette voie sera également prolongée au Sud-Est en vue d'un raccordement avec le système viaire d'Al Omrane.
- La voie existante Sud (3) qui longe la zone industrielle existante. Cette voie de faible gabarit, et traversant des zones habitées, ne sera utilisée qu'occasionnellement.

ii. Hiérarchie des voies

Le projet est desservi par des voies principales de 27 mètres à double-sens. Ces voies desservent les parcelles du projet permettant une fluidité des flux.



g. Voirie et aspect des constructions

i. Clôture du site du parc industriel

Une clôture périphérique d'une hauteur de 1,75 mètres fermera le site de Soualem Park Industries. Elle sera réalisée sous forme de grille ou grillage sur mur bahut de 50 cm de hauteur.

ii. Aspect de la construction

L'aspect des constructions doit être soigné, de manière à ce que les matériaux utilisés (briques, agglos, parpaings ...) ne soient pas apparents. En cas de construction en charpente métallique, les bardages et toitures seront peints.

Les couleurs des façades pour les parties en maçonnerie doivent être en blanc sauf les sigles des sociétés, s'ils sont incrustés dans la maçonnerie.

Pour la menuiserie en bois ou métallique le choix des couleurs est libre.

iii. Desserte des lots et clôtures

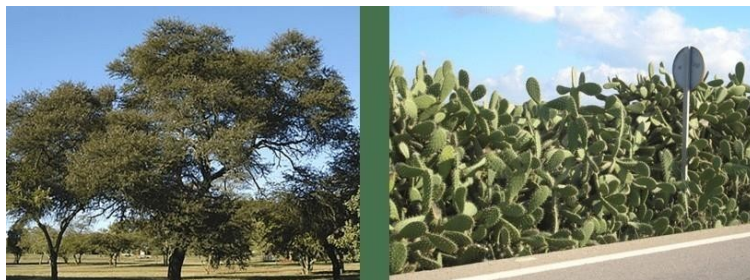
Les accès aux bâtiments devront obligatoirement permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant sans provoquer d'encombrement sur la voie publique.

Les clôtures de façades en bordures des voies auront une hauteur maximale de 1,75 mètres. Elles seront réalisées par une grille ou grillage sur mur bahut de 50 cm de hauteur maximum.

h. Espaces verts

i. Généralités

Toutes les essences sont indigènes et doivent être peu consommatrices d'eau. Les plantations des arbustes sont calculées sur un ratio de 1 arbuste pour 4 m².



L'arrosage des plantations est prévu à partir des eaux recyclées du parc industriel.

ii. Plantations d'alignement

Pour les voies principales, les trottoirs latéraux sont plantés d'arbres d'alignement type micocoulier ou de palmiers espacés de 25 m.



iii. Jardins

Les jardins des parcelles de services et d'équipements sont plantés d'arbres d'ornement du type acacia, yuccas etc.

Les plantations des arbustes sont calculées sur un ratio de 1 arbuste pour 4 m².



i. Revêtements de sol

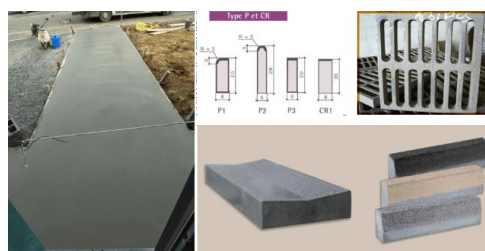
i. Bandes roulantes des voiries

Les chaussées et les bandes de stationnement latérales seront traitées en enrobées.

ii. Trottoirs

Les trottoirs seront réalisés en béton coulé sur place, finition à l'hélicoptère à béton. Les bordures seront de type T4 et les bordures des stationnements seront en caniveaux W1 ou bordures surbaissées.

Les grilles avaloirs seront en béton pour éviter le vol et le vandalisme.



iii. Aménagements des secteurs d'équipement

Les cheminements des zones d'équipement et de services seront réalisés en matériaux perméables soit :

- De type stabilisé avec des sables et des gravillons de la région ;
- En gravillons et éclats de pierre de la région.



j. Mobilier urbain

Les éléments de mobilier urbain tels que les bancs, poubelles, tables seront prévus en béton pour éviter le vandalisme.



k. Équipements spécifiques

Soualem Park Industries s'engage à doter le parc industriel des équipements cités ci-après et ce, selon les règles de l'art et la réglementation en vigueur :

- Signalisations horizontale et verticale le long des voies, aux points singuliers, aux carrefours (panneaux réglementaires de code de la route, panneaux d'information générale, marquage horizontal...)
- Signalétique unifiée pour l'indication des équipements majeurs du parc industriel à installer sur la voie publique ;
- Traitement paysager des espaces verts latéraux, des talus vus, des espaces traversés et des parkings.

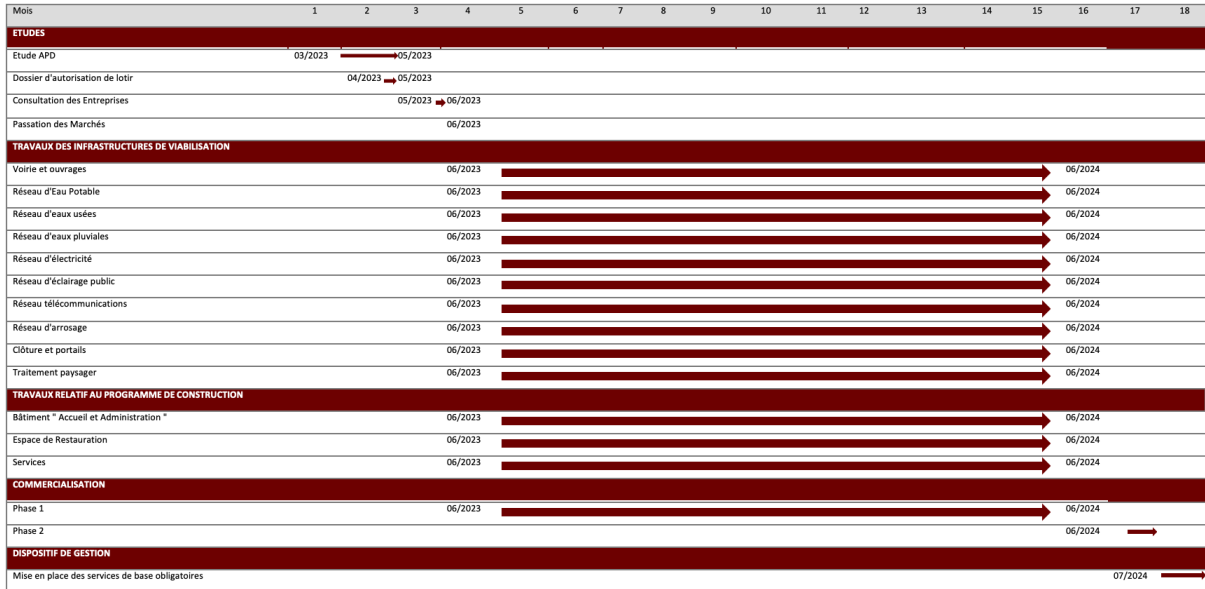
l. Eaux pluviales

Chaque acquéreur devra prévoir un traitement de séparation à hydrocarbure des eaux de ruissellement au niveau de son lot avant le raccordement sur le réseau des eaux pluviales. Chaque acquéreur ne pourra raccorder son réseau de ruissellement que sur des regards de visite, il est interdit de se raccorder sur des regards à grille.

IV. CALENDRIER DU PROJET

a. Délais de l'opération

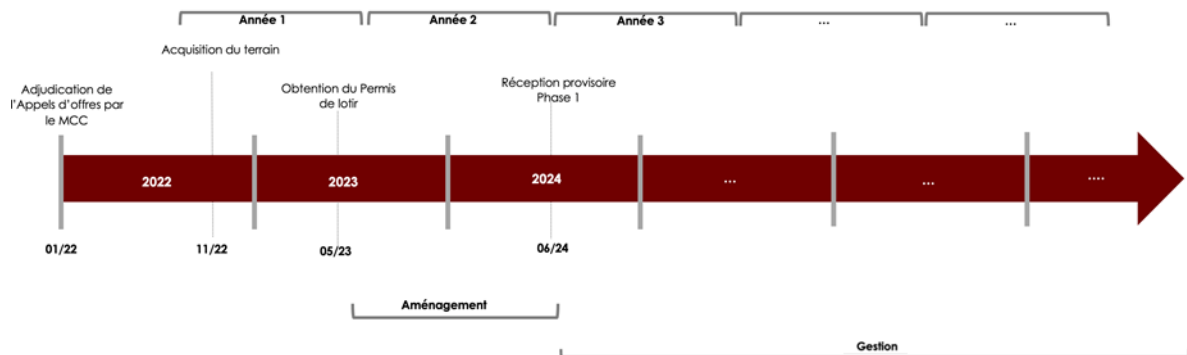
Le délai de réalisation du lotissement Soualem Park Industries est de 12 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de lotir et se décline comme suit pour la totalité de cette phase :



Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le délai de réalisation de l'opération ne pourra excéder 36 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de lotir.

b. Planning de l'opération

Le planning de réalisation du lotissement Lakhyayta Park Industries est basé sur un délai de réalisation de 12 mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de lotir et une convention de partenariat d'une durée de 15 ans qui couvre le volet gestion du lotissement. Le planning de l'opération se décline comme suit :



V. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU PROJET

Les travaux d'équipement du projet sont à la charge de Soualem Park Industries.

Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées ;
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes ;
- Réalisation du réseau d'assainissement ;
- Alimentation en eau potable ;
- Équipement en électricité et éclairage public ;
- Équipement en lignes téléphoniques ;
- Sécurité incendie ;
- Espaces verts ;
- Parkings.

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

a. Le dossier technique VRD

Soualem Park Industries s'engage à établir à ses frais, par un bureau d'étude agréé, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci-dessus.

Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

b. Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voiries du projet sera équipé d'une chaussée goudronnée revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par le BET et approuvés par les services compétents.

c. Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulement...) et son raccordement au réseau général d'assainissement (si ce dernier existe), sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréé et approuvés par les services compétents en la matière.

A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établies sur la base la note de calcul élaborée par le BET.

Dans le cadre d'activités spécifiquement polluantes, un système de pré-traitement des déchets est à prévoir dans le projet des lots concernés.

d. Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent, aux frais de Soualem Park Industries. La réalisation de l'adduction en eau potable du projet sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

e. Alimentation électrique

Les lots d'une superficie supérieure à 1 500 m² seront alimentés en moyenne tension. La puissance nécessaire à ces lots a été estimée à 200 kVA / hectare et sera fournie au prorata de la superficie de chaque lot.

Depasse ce ratio, l'acquéreur devra prendre attache avec l'ONEE et paiera à sa charge le besoin en puissance supplémentaire.

Les lots d'une superficie inférieure à 1 500 m² seront raccordés au réseau basse tension avec une puissance de 40 kVA.

f. Équipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du projet en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de l'ANRT et exécutés aux frais de Soualem Park Industries.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du projet au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par les services compétents en la matière. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire, et ce, conformément à l'article 19 de la loi 25-90.

g. Sécurité incendie

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au projet doit être prévue et réalisée par Soualem Park Industries, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

h. Espaces verts

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de masse approuvé par les services compétents et seront réalisés par Soualem Park Industries.

i. Parkings

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents.

j. Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus.

Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement).

VI. OBLIGATIONS DE SOUALEM PARK INDUSTRIES

a. Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- Les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- Les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- Le cahier des charges autorisé du lotissement.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

b. Réalisation des travaux d'équipement

Soualem Park Industries s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement énumérés plus haut.

c. Déclaration de la fin des travaux

Soualem Park Industries doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

d. Établissement du plan après bornage

Soualem Park Industries doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement. Ledit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé, Soualem Park Industries est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

e. Conditions des ventes des lots

Les actes de vente définitive des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du projet sous peine de poursuites judiciaires.

f. Gestion de la zone industrielle

La gestion de la zone industrielle sera assurée par le développeur en ce qui concerne la voirie, l'éclairage public, l'arrosage et les équipements. Pour ce qui est des réseaux et installations de l'assainissement, de l'eau potable, des télécom et de l'électricité MT BT, ils seront assurés par les régies compétentes.

g. Délai de réalisation

Article 11-45 (25-90):

Le délai d'exécution des travaux est de trois ans de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite.

VII. RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

a. Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante-cinq jours après la déclaration de la fin des travaux de viabilisation.

Lors de cette réception, une commission composée des services et administrations compétents à laquelle sont convoqués Soualem Park Industries, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre. Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, Soualem Park Industries est tenu de satisfaire les remarques de ladite commission.

b. Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres de droit, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, Soualem Park Industries est invité d'y remédier.

c. Obligations des acquéreurs

Les acquéreurs ont l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé NE VARIETURE.

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives à l'autorisation de construire, la construction des lots, le permis de conformité ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents, fera l'objet de poursuites judiciaires.

d. Le morcellement des parcelles

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités sur le Master plan est strictement interdit. La fusion de deux lots ou plus est possible si l'emplacement de ces derniers le permet.

e. Demande d'autorisation de construire

Aucune construction ne peut être entamée, qu'après la délivrance par les services concernés de l'autorisation de construire relative au lot concerné.

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot. Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agréé, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot. Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

f. Phase de chantier

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Varietur » délivrés par les services de la commune concernée. Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation.

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent toucher le réseau principal directement. Les branchements directs sont formellement interdits.

Annexe 1 : Tableau des surfaces des lots

LOT	SURFACE	SURFACE MAX (CUS 65%)	HAUTEUR MAX
LOT.1	2948,7	1916,7	14
LOT.2	2577,9	1675,6	14
LOT.3	2593,9	1686,0	14
LOT.4	2601,7	1691,1	14
LOT.5	16086,4	10456,2	14
LOT.6	11194,3	7276,3	14
LOT.7	11477,4	7460,3	14
LOT.8	11537,0	7499,1	14
LOT.9	11597,1	7538,1	14
LOT.10	11657,2	7577,2	14
LOT.11	11716,6	7615,8	14
LOT.12	2882,6	1873,7	14
LOT.13	2938,3	1909,9	14
LOT.14	2895,9	1882,3	14
LOT.15	4774,5	3103,4	14
LOT.16	4770,3	3100,7	14
LOT.17	4770,3	3100,7	14
LOT.18	4508,3	2930,4	14
LOT.19	4242,0	2757,3	14
LOT.20	4770,3	3100,7	14
LOT.21	2720,2	1768,1	14
LOT.22	2746,8	1785,4	14
LOT.23	2709,5	1761,2	14
LOT.24	2559,0	1663,4	14
LOT.25	2550,1	1657,6	14
LOT.26	2597,8	1688,6	14
LOT.27	4057,9	2637,6	14
LOT.28	4041,7	2627,1	14
LOT.29	3775,4	2454,0	14
LOT.30	4057,9	2637,6	14
LOT.31	4057,9	2637,6	14
LOT.32	3509,2	2281,0	14
LOT.33	3242,9	2107,9	14
LOT.34	4057,9	2637,6	14
LOT.35	2710,4	1761,8	14
LOT.36	2674,1	1738,2	14
LOT.37	2141,8	1392,2	14
LOT.38	2761,9	1795,2	14
LOT.39	2750,3	1787,7	14
LOT.40	2738,1	1779,8	14
LOT.41	2726,6	1772,3	14
LOT.42	2715,8	1765,3	14
LOT.43	2710,4	1761,8	14
LOT.44	2707,0	1759,6	14
LOT.45	2672,8	1737,3	14
LOT.46	2680,4	1742,3	14
LOT.47	2703,1	1757,0	14
LOT.48	3279,7	2131,8	14
LOT.49	3303,5	2147,3	14
LOT.50	3326,0	2161,9	14
LOT.51	3301,8	2146,2	14
LOT.52	7319,8	4757,9	14
LOT.53	2479,5	1611,7	14
LOT.54	2383,4	1549,2	14
LOT.55	2366,7	1538,4	14
LOT.56	2350,1	1527,6	14
LOT.57	2333,4	1516,7	14
LOT.58	2282,3	1483,5	14
LOT.59	1020,2	663,1	14
LOT.60	1049,0	681,9	14

Cahier des Charges Urbanistique – Soualem Park Industries – Mai 2023

LOT.61	1042,5	677,6	14
LOT.62	1036,0	673,4	14
LOT.63	1029,5	669,2	14
LOT.64	1023,0	665,0	14
LOT.65	1016,5	660,7	14
LOT.66	1010,0	656,5	14
LOT.67	1003,5	652,3	14
LOT.68	997,0	648,1	14
LOT.69	990,5	643,8	14
LOT.70	2013,6	1308,8	14
LOT.71	1051,4	683,4	14
LOT.72	797,5	518,4	14
LOT.73	816,2	530,5	14
LOT.74	833,0	541,5	14
LOT.75	848,7	551,7	14
LOT.76	864,5	561,9	14
LOT.77	879,1	571,4	14
LOT.78	1042,3	677,5	14
LOT.79	3978,3	2585,9	14
LOT.80	2091,2	1359,3	14
LOT.81	2081,0	1352,7	14
LOT.82	2070,8	1346,0	14
LOT.83	2076,8	1349,9	14
LOT.84	2180,0	1417,0	14
LOT.85	2052,7	1334,3	14
LOT.86	2055,6	1336,1	14
LOT.87	2058,5	1338,0	14
LOT.88	2061,3	1339,8	14
LOT.89	1853,5	1204,8	14
LOT.90	679,2	441,5	14
LOT.91	969,9	630,4	14
LOT.92	1140,0	741,0	14
LOT.93	1124,8	731,1	14
LOT.94	1190,4	773,8	14
LOT.95	1190,4	773,8	14
LOT.96	1136,6	738,8	14
LOT.97	818,6	532,1	14
LOT.98	862,0	560,3	14
LOT.99	808,5	525,5	14
LOT.100	1627,1	1057,6	14
LOT.101	1615,8	1050,3	14
LOT.102	1769,1	1149,9	14
LOT.103	2425,1	1576,3	14
LOT.104	2690,7	1749,0	14
LOT.105	2546,1	1655,0	14
LOT.106	2523,6	1640,3	14
LOT.107	3072,1	1996,9	14
LOT.108	2727,1	1772,6	14
LOT.109	2607,0	1694,6	14
LOT.110	3170,5	2060,8	14
LOT.111	3419,0	2222,4	14
LOT.112	2690,7	1749,0	14
LOT.113	1029,9	669,4	14
LOT.114	1077,2	700,2	14
LOT.115	1077,2	700,2	14
LOT.116	1077,2	700,2	14
LOT.117	1077,2	700,2	14
LOT.118	1214,7	789,6	14
TOTAL:	342924,8	222901,1	

Projet d'aménagement de SOUALEM PARK INDUSTRIES

Le Directeur de l'Urbanisme
a été informé de l'existence de
ce projet de loi.

6102

Maitre d'œuvre
Kanouni Sefraoui Architectes et Associés
Représentée par Boubker Sefraoui

KANOUNI SEFRAOUI ARCHITECTES
ET ASSOCIES Sarl
202, Bd Abdelmoumen N°5 Rdc
- Casablanca -

Vu pour la seule régulation
Matérielle de la signature de
M. Amine Amor

qui a justifié de son identité
CASABLANCA, le 70 AVR 2023
Par Délégation
Le Chef de Service

Signé : Aomar TAIDI

Maitre d'ouvrage
SOUALEM Park Industries.
Représentée par M. Amine Amor

SOUALEM PARK INDUSTRIES
114 Boulevard d'Anfa Etg. 2
- Casablanca -

