

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION SOUS MASSA
PREFECTURE D'INZEGANE AIT MELOUL
COMMUNE DE LQLIAA

MODIFICATION DU PROJET DE LOTISSEMENT D'UNE ZONE LOGISTIQUE

CAHIER DES CHARGES



MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'ŒUVRE	
L'Agence Marocaine de Développement de la Logistique	Sté BAYT AL MIAMAR -SARL AU- MR ABDELMAJID MARZOUQI	Sté ARTCHI CONCEPT -SARL AU- MR MOSTAFA AZIOIZ

VISAS

Bayt Al Miamar

ABDELMAJID MARZOUQI ARCHITECTE D.E.N.A

Tél- Fax: 05 28 21 03 10 - GSM : 06 48 42 42 52

Email : marzouqi.baytalmiamr@gmail.com

Imm B- N°38 Résidence Yasmine-Av. Mouquawama -
AGADIR



ARTCHI CONCEPT
MOSTAFA AZIOIZ ARCHITECTE

MOSTAFA AZIOIZ ARCHITECTE D.E.N.A

Tél :05 28 38 01 01 – Fax 05 28 84 33 60

Email : cabinet.azioiz@gmail.com

4ème étage, N°21, Immeuble Fauridan, Avenue Hassan II,
AGADIR



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE :	5
1. REFERENCES REGLEMENTAIRES	5
2. INTRODUCTION	5
3. PRESENTATION DU PROJET DE LA ZONE LOGISTIQUE	5
3.1. SITUATION DU PROJET	6
3.2. CONCEPT MULTI FLUX DE LA ZONE LOGISTIQUE	7
3.3. COMPOSANTES DU PROJET DE LA ZONE LOGISTIQUE.....	7
4. PARTI D'AMENAGEMENT ET FONCTIONNEMENT DE LA ZONE	8
4.1. TRAME VIAIRE	8
4.2. DEVANTURE DU PROJET	8
4.3. AMENAGEMENT PAYSAGER	9
4.4. PARTIES COMMUNES	9
CHAPITRE 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET AUX TRAVAUX DE VOIRIES ET RESEAUX DIVERS DE LA ZONE LOGISTIQUE	10
1. VOIRIE :	10
2. EAU POTABLE	10
3. ELECTRICITE :	10
4. TELEPHONE :	10
5. ASSAINISSEMENT :	11
5.1. RESEAU COMMUN:	11
5.2. RESEAU PRIVE :	11
CHAPITRE 2 : PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZL	14
1. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES.	14
1.1. GENERALITES	14
1.2. BOUCHES A GRILLE, CANIVEAUX A GRILLE ET AVALOIRS	14
1.3. BASSIN DE RETENUE DE MATERIAUX LEGERS	14
2. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.	15
2.1. GENERALITES	15
2.2. DOCUMENTS A PRODUIRE PAR L'ACQUEREUR :	15
2.3. RACCORDEMENT SUR LES BRANCHEMENTS DU RESEAU COMMUN	15
2.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS	15
3. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE.	16
3.1. LES CARACTERISTIQUES DES VOIES ECHELLE / ENGIN.....	16
3.2. L'ISOLEMENT CONTRE LA PROPAGATION DE L'INCENDIE	17
3.3. POTEAUX D'INCENDIE.....	17
CHAPITRE 3 : JOUISSANCE DE LA ZONE LOGISTIQUE	18
1. VENTE OU LOCATION DES PARCELLES :	18
2. ACTE DE VENTE OU DE LOCATION :	18



3. SERVITUDES DE CONSTRUCTION :	18
4. CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION :	18
5. VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAIN CEDES	18

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES 19

1. FUSION OU DIVISION DES LOTS :	19
2. BORNAGE :	19
3. AMENAGEMENT DE LA ZONE LOGISTIQUE :	19
4. GESTION DE LA ZONE LOGISTIQUE	19
5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :	20
6. DROIT DE JOUR, VUE, ISSUE, CIRCULATION.....	20
7. TRAVAUX ET OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR OU DU LOCATAIRE.....	20
8. POLLUTION ET NUISANCES	21
8.1. GENERALITES	21
8.2. POLLUTION ATMOSPHERIQUE	21
8.3. RESIDUS.....	21
8.4. ORDURES	22
9. HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL.....	22
10. ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE	22

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES PLATEFORMES LOGISTIQUES..... 23

ARTICLE 1 : NATURE D'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE 3 : SOUS-SOL.....	24
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES MITOYENNES.....	24
ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :	25
LES HAUTEURS DE PLUSIEURS BATIMENTS LOGISTIQUES SUR UNE MEME PARCELLE OU ILOT DOIVENT ETRE UNIES, AUCUN DEPASSEMENT ENTRE FAÇADES NE SERA TOLERE.	25
ARTICLE 6: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	25
POUR GARDER L'UNITE DU LOTISSEMENT ET POUR GARANTIR UNE HOMOGENEITE DANS LE TRAITEMENT DE CHAQUE PLATEFORME LOGISTIQUE, TOUT PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE OU PLUSIEURS PARCELLES, DOIT IMPERATIVEMENT SE CONFORMER AUX PRESCRIPTIONS IMPOSEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE. CES PRESCRIPTIONS CONCERNENT LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS, L'UNIFORMITE DES VOLUMES, DES GABARITS, DES HAUTEURS, DES COTES SEUILS DES ZONES DES QUAIS ET L'ADOPTION D'UN MEME TYPE DE TEXTURE ET DE COULEURS AU SEIN D'UNE MEME PLATEFORME LOGISTIQUE.....	25
▪ LES HAUTEURS DOIVENT ETRES UNIES, AUCUNE TOLERANCE POUR LES DEPASSEMENTS DE HAUTEURS ENTRE LES BATIMENTS, L'ALIGNEMENT DOIT ETRE PARFAIT AU SOL ET A LA COTE DU COURONNEMENT EN BARDAGE.	25
▪ L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DOIT ETRE SOIGNE. LES FAÇADES DEVRONT ETRE DE COULEUR CLAIRE UNIE OU AVEC UN DEGRADE DU BLANC AU GRIS.	26
▪ LES COULEURS DE PLUSIEURS BATIMENTS LOGISTIQUES SUR UNE MEME PARCELLE OU ILOT DOIVENT RECEVOIR UNE COULEUR UNIE, OU UN DEGRADE DANS LE SENS VERTICAL OU HORIZONTAL, A FAIRE APPROUVER PAR L'AMENAGEUR..	26
▪ TOUTES LES FAÇADES DES BATIMENTS LOGISTIQUES DOIVENT ETRE EN BARDAGE, AUCUN MATERIAUX DE REMPLISSAGE UTILISES (TELS QUE BRIQUES CREUSES, PARPAING ETC.) NE POURRONT RESTER APPARENTS SUR LES PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS, EN AUCUN CAS LES BATIMENTS NE DEVRONT PRESENTER UN ASPECT INACHEVE. ...	26



▪ LES FAÇADES AVEC DES PENTES TOITURES APPARENTES SONT INTERDITES, LES BATIMENTS LOGISTIQUES DEVRONT PRESENTER UN RENDU CUBIQUE SOBRE EN BARDAGE.	26
▪ LES BAIES SITUEES EN FAÇADE NE DEVRONT EN AUCUN CAS CONTENIR DES GRILLAGES S'OPPOSANT A L'EVACUATION EN CAS DE SINISTRE.	26
▪ L'USAGE DES ARCS ET DES CERCLES EN OUVERTURE EST A PROSCRIRE.	26
▪ SONT AUSSI PROSCRITS LES BARDAGES EN MOSAÏQUE ET LES BARDAGES EN COULEURS VIVES DOMINANT LA SURFACE DE LA FAÇADE. LES COULEURS VIVES PEUVENT ETRE TOLEREES A TRES FAIBLE DOSES, POUR SOULIGNEMENT MARQUE COURONNEMENT, DES PORCHES D'ACCES, ETC.....	26
ARTICLE 7 : LES MURS DE CLOTURE	27
ARTICLE 8 : STATIONNEMENT :	27
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES.....	28
1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AU POLE D'ACCUEIL	28
2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AU CENTRE ROUTIER.....	28
CHAPITRE 7 : TABLEAUX DES CONSISTANCES.....	29



CHAPITRE PRÉLIMINAIRE :

1. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Le présent cahier des charges se réfère aux dispositions des lois et textes suivants :

- Loi n° 12/90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) ;
- Loi n° 25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) ;
- Décret n°2-14-499 du 15 octobre 2014 approuvant La RGC fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Dahir portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux apparus au bulletin officiel N° 97 du 7 septembre 1914 ;
- Arrêté viziriel portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux apparus au bulletin officiel N° 97 du 7 septembre 1914 ;
- La loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement promulguée par le dahir n°1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;

2. INTRODUCTION

L'amélioration de la compétitivité logistique est un réel levier de développement territorial pour les régions. Une logistique performante constitue un facteur clé de l'attractivité des territoires et permet d'accompagner et de catalyser leurs dynamiques économiques. Cette performance logistique passe impérativement par la mise en place d'infrastructures et d'installations logistiques optimales répondant aux besoins réels des opérateurs économiques.

Afin de pouvoir actionner ce levier, un schéma directeur de zones logistiques a été défini pour chacune des régions du Royaume, en l'occurrence celle de Souss-Massa qui comporte deux grandes zones logistiques régionales, situées sur les Préfecture d'Agadir Ida-Outanane et Inzegane Ait Melloul. Chacune de ces deux zones devrait jouer un rôle particulier dans la structuration de la logistique dans ladite région.

Ainsi, les études de marché et de faisabilité réalisées par l'AMD L et les différentes concertations avec l'ensemble des acteurs concernés locaux et centraux ont abouti à la définition de la première tranche de la zone logistique à la Commune de l'Qliâa, s'étalant sur une superficie de 45 Ha et ce afin de répondre aux besoins identifiés et de garantir une offre de services et d'immobilier logistique modernes et compétitifs.

3. PRESENTATION DU PROJET DE LA ZONE LOGISTIQUE

Le projet d'aménagement de la zone logistique (ZL) s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des chantiers de la stratégie marocaine de développement de la compétitivité logistique dont les axes de travail sont :



- Le développement des zones logistiques.
- L'optimisation des flux de marchandises.
- Le développement d'acteurs logistiques performants.
- Le développement des compétences.
- La gouvernance adaptée au secteur de la logistique.

Ce projet devra participer à la mise en place d'un réseau national de plateformes logistiques bien connectées aux infrastructures (ports, autoroutes, voies ferrées...) et situées à proximité des bassins de production et de consommation, de façon à permettre de :

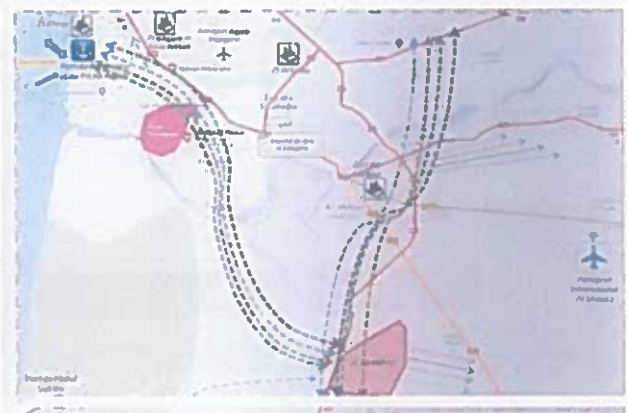
- Massifier les flux de marchandises au niveau de la région et contribuer à la structuration du tissu des PME/PMI et des activités logistiques informelles ;
- Gagner en productivité et compétitivité pour les entreprises grâce à la réduction des coûts liés à la logistique et des temps de parcours ;
- Améliorer le PIB régional, développer l'emploi et attirer des investissements nationaux et internationaux dans la région ;
- Renforcer la vocation de la Région comme plateforme d'échanges notamment vers le marché national ainsi que le sud du royaume et au-delà vers les marchés africains ;
- Améliorer l'attractivité régionale en offrant un immobilier logistique moderne et compétitif répondant aux standards internationaux (sécurité, hygiène, ...) et des services de qualité au profit du tissu d'opérateurs économiques de la région ;
- Contribuer au développement durable de la région, à travers notamment la réduction des nuisances sonores, la réduction des émissions CO2 (baisse du nombre de tonnes/kilomètres) et la décongestion des routes et des villes ;

3.1. SITUATION DU PROJET

Le site de la zone logistique s'étale sur une superficie totale de 172 Ha et le développement de sa première tranche objet du présent projet, sera réalisé sur 45 Ha.



Le site du projet est situé sur le PK899 sur la RN1 A la commune de Lqliâa.



Le projet se situe au carrefour des flux logistiques de la région de Sous-Massa et jouit d'une proximité des bassins de production agricole et des bassins de consommation. Le site permet aussi de capter les flux en provenance et à destination du sud (Dakhla, Laâyoune, Tan Tan, ...)

3.2. CONCEPT MULTI FLUX DE LA ZONE LOGISTIQUE

La zone logistique est à accès contrôlé conçue pour accueillir des bâtiments logistiques et des équipements y afférents pouvant traiter des flux de marchandises de diverses natures notamment ceux de la distribution, des produits agricoles, des matériaux de construction et des céréales, avec des parties communes privées qui seront gérées en copropriété, conformément à l'article 45 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

3.3. COMPOSANTES DU PROJET DE LA ZONE LOGISTIQUE

La zone logistique comprend les blocs fonctionnels suivants :

1. Des parcelles dédiées à accueillir des activités logistiques notamment :
 - Réception et contrôle de marchandises ;
 - Manutention des marchandises ;
 - Stockage des marchandises ;
 - Traitement des conteneurs (empotage, dépotage...) ;
 - Chargement / déchargement ;
 - Groupage / dégroupage ;
 - Triage et traitement des marchandises à la palette, au carton ou à l'unité ;
 - Procédures et services administratifs ;
 - Services destinés à la distribution moderne et la distribution urbaine ;
 - Activités de messagerie ;
 - Services destinés aux véhicules de transport de marchandises ;
 - Sous-traitance logistique ;
 - Les services et prestations logistiques pour les produits destinés à l'export ;
 - Les services logistiques spécialisés (automobiles, pharmaceutique, produits périssables...etc.)
 - Stockage frigorifique des marchandises (positive et négative) ;
 - Opérations de congélation ou surgélation des produits alimentaires dans les tunnels ou les cellules de refroidissement rapide ;
 - Refroidissement, décongélation des marchandises ;
 - Humidification, déshumidification des produits ;
 - Traitements des fruits et légumes (Atmosphère contrôlée, paraffinage des fruits et légumes, prévention contre certains accidents d'origine microbienne ou physiologique, déverdisage, murisserie, ...) ;
 - Opérations logistiques avec services à valeur ajoutée (préparation de commande, Etiquetage, Emballage, contrôle des normes sanitaires, conditionnement, Co-packing, traçabilité etc ...) ;
 - Minoteries ;
 - Plats cuisinés ;
 - Finition des produits d'habillement ;
 - Transformation légère des matériaux de construction de base ou semi-finis pour les acteurs amonts. ↷

2. Des parcelles dédiées à accueillir un centre routier composé notamment de :
 - Parking d'environ 200 places de stationnement de tout type de véhicules de transport de marchandises y compris les poids lourds, entièrement clôturé et gardienné avec contrôle d'accès et Services sanitaires / douches, vestiaires, Salle de prière
3. Des espaces de services dédiées à accueillir :
 - Station de carburant et espace pour lavage des véhicules ;
 - Locaux commerciaux et de services ;
 - Restauration/Café/Superette ;
 - Motel.
4. Une parcelle dédiée à accueillir un bâtiment d'accueil assurant des services aux entreprises et aux personnes (Administration de la zone, espaces bureaux, ...).
5. Une parcelle dédiée à accueillir un établissement privé de formation dans le domaine de la logistique.

4. PARTI D'AMENAGEMENT ET FONCTIONNEMENT DE LA ZONE

Découlant de l'analyse multi aspect et de la conjugaison de plusieurs paramètres et contraintes se rapportant au site, à son positionnement et son environnement, aux exigences normatives et fonctionnelles du programme du projet, le parti d'aménagement de la ZL s'appuie sur une approche méthodique permettant d'échelonner, superposer et intégrer les multiples contraintes de conception du projet :

4.1. TRAME VIAIRE

La trame viaire du projet se compose d'une artère principale de 30 m d'emprise, permettant d'accéder à la zone logistique depuis la RN1. A partir de cette artère on peut accéder au pôle d'accueil et au centre routier en amont du poste de contrôle. Les autres bâtiments logistiques n'auront aucun accès sur cette artère, sur laquelle viendront s'articuler des voies de desserte ayant des emprises comprises entre 16m et 31m.

Par ailleurs, une possibilité d'accès et de sortie des véhicules transportant éventuellement les matériaux de constructions a été envisagée en dehors de l'artère principale de 30 m dont il faut garantir la durabilité de la qualité urbanistique et architecturale. Cet accès sera assuré par la voie de desserte de 20m jouxtant la clôture entre les bornes B3 et B4, la voie de 25m entre les bornes B1 et B2 et le voie de 27m entre les parcelles N°1 et 2.

4.2. DEVANTURE DU PROJET

Vu la longueur de la façade du projet sur la RN1, la devanture sera dédiée au centre routier et au pôle d'accueil qui disposent d'accès avant le poste de contrôle de la zone logistique.



4.3. AMENAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement vert de la zone logistique prévoit des traitements paysagers à plusieurs niveaux :

- Aménagement de la devanture du projet en espace vert planté autour du parking (VUL) du pôle d'accueil et de la zone réservée aux équipements du centre routier.
- Une partie de la bande du terrain située entre la RN1 et l'assiette foncière du projet sera également aménagée en espace vert.
- Alignements d'arbres de part et d'autres de la voie principale de 30m.
- Alignements d'arbres au niveau des terres pleines centraux des doubles voies.

4.4. PARTIES COMMUNES

Définition des parties communes

Outre les parcelles à usages privatifs des futures locataires ou acquéreurs de la zone logistique, des parties communes de la zone sont réservées pour l'édification d'éléments d'intérêt collectif, notamment :

- Les voies de circulation ;
- Les places et les parkings pour véhicules légers ;
- Les espaces verts ;
- Les constructions, équipements et installations nécessaires à l'exécution des services de sécurité et de gestion de la zone (portail d'accès postes de control, installations vidéo surveillance, murs de clôture de la zone, mobilier urbain ; ...).

Propriété des parties communes :

L'ensemble des parties communes précitées constitueront des parties privées détenues par les copropriétaires en indivision. A ce titre, et conformément à l'article 45 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, tous les locataires et acquéreurs de lots sont obligatoirement soumis aux dispositions d'un règlement de copropriété qui sera annexé aux contrats de ventes ou de locations. *w*



CHAPITRE 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET AUX TRAVAUX DE VOIRIES ET RESEAUX DIVERS DE LA ZONE LOGISTIQUE

Les travaux d'exécution relatifs aux réseaux de voirie, assainissement, eau potable, électricité, réseau téléphonique et d'espace vert, seront réalisés par l'aménageur conformément au plan du lotissement NE VARIATUR et aux détails techniques établies par les hommes de l'art et approuvées par les services gestionnaires compétents.

Les réseaux divers seront cédés à la SRM conformément aux conventions signées entre l'ONEE et le lotisseur, étant donné que l'article 15 de la loi 83.21 prévoit la subrogation de la SRM à l'ONEE dans ses droits et obligations.

1. VOIRIE :

Les travaux de voirie (chaussé et trottoirs) sont à la charge de l'aménageur et seront exécutés conformément aux plans et aux profils en long et au travers établis par le BET et approuvés par les services compétents de la commune de LQLIAA.

2. EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable de la zone logistique sera conçu sous forme d'un réseau maillé et ses travaux d'exécution seront effectués à la charge de l'aménageur conformément au cahier des charges du service gestionnaire compétent et aux études techniques approuvées par celui-ci et établies par le BET.

3. ELECTRICITE :

Les travaux d'électrification de la ZL seront exécutés aux frais de l'aménageur, conformément au cahier des charges de l'ONEE et aux études techniques approuvées par celui-ci et établies par le BET.

Les branchements particuliers seront réalisés aux frais de l'acquéreur ou le locataire, une fois l'immeuble construit.

Quant aux travaux d'équipement de la zone en éclairage, ils seront réalisés conformément aux normes et aux exigences de la commune de LQLIAA et aux études techniques établies par le BET.

Ces travaux sont à la charge de l'aménageur.

Les travaux de déplacement de la ligne électrique de haute tension traversant l'assiette du lotissement, seront réalisés à la charge de l'aménageur.

4. TELEPHONE :

La présente Z.L sera équipée en réseau de télécommunication. Les travaux d'équipement en réseau de télécommunication et d'installation des lignes nécessaires au raccordement du parc au réseau général devront satisfaire aux exigences et aux

normes approuvées par le service gestionnaire compétent et seront réalisés sous son contrôle. Ces travaux seront exécutés aux frais de l'aménageur.

5. ASSAINISSEMENT :

5.1. RESEAU COMMUN:

a- Définition :

Le réseau commun comprend :

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

b- Réalisation :

La réalisation du réseau commun d'assainissement est à la charge de l'aménageur. Les travaux y afférant seront exécutés conformément aux études établies par le BET et approuvées par les services compétents en la matière. Tous les ouvrages d'assainissements seront exécutés conformément aux plans et ouvrages types du service gestionnaire compétent.

5.2. RESEAU PRIVE :

a- Définition :

Le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux acquéreurs ou locataires, situés dans l'enceinte de leurs parcelles.

b- Réalisation :

b.1- L'acquéreur ou le locataire réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux communs. Il s'informera auprès du service gestionnaire compétent 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 communs 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.)

b.2- L'acquéreur ou le locataire devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations communes afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot. L'acquéreur ou le locataire qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

b.3- De même le bénéficiaire du lot a l'obligation de prendre en charge la gestion des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle. 

c- Nature des effluents et prévention des pollutions :

Le déversement des effluents dans le réseau commun doit se faire conformément à la législation en vigueur, en particulier au Cahier des Charges Assainissement liquide du gestionnaire du réseau d'assainissement.

c.1- Conditions techniques des branchements :

Les bâtiments logistiques devront être pourvus d'un branchement pour chaque nature d'effluent dans les conditions suivantes :

- un branchement pour les eaux usées domestiques ;
- un branchement pour les eaux résiduaires industrielles,
- un branchement pour les eaux pluviales.

Chacun de ces branchements devra être pourvu d'un regard placé à la limite de la propriété, coté extérieur, sur le domaine commun. Ce regard doit être visible et accessible en permanence aux agents du service gestionnaire du réseau d'assainissement compétent. Une vanne d'obturation devra être sur le branchement des eaux résiduaires industrielles.

c.2- Autres prescriptions :

Les prescriptions citées ci-dessus ne font pas obstacle au respect de l'ensemble de la réglementation existante, à toutes exigences du gestionnaire du réseau d'assainissement compétent et des services concernés par la protection de l'environnement.

d- Raccordement sur les branchements du réseau commun :

d.1- Système de pré traitement- raccordement au réseau :

Avant tout commencement d'exécution, le projet du système de pré traitement des effluents devra être soumis par l'acquéreur ou le locataire à l'approbation des services compétents. Le dossier technique (plan, notice...) permettant de juger de l'importance et de l'adéquation des ouvrages aux types de pré traitement à effectuer devra être joint à la demande écrite de raccordement au réseau.

d.2- Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier :

Tout raccordement sur les branchements du réseau commun pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux communs. L'autorisation délivrée dans ce cas par le service gestionnaire compétent a un caractère précaire et pourra être suspendue sur simple avis si les recommandations notifiées à l'acquéreur ou au locataire ne sont pas intégralement respectées par lui-même, ses maîtres d'œuvres ou entreprises agissant sous sa responsabilité.

d.3- Autorisation de raccordement définitif :

Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau commun, l'acquéreur ou le locataire devra en faire la demande par écrit à l'autorité compétente précisant l'état d'avancement de son opération, et la nécessité de l'exécution des

raccordements ainsi que le volume et le taux de décharge. Préalablement à l'autorisation de raccordement aux égouts, l'acquéreur ou le locataire s'engage à autoriser les représentants accrédités des autorités compétentes ainsi que les agents du service gestionnaire compétent, 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 ou du locataire.

e. Entretien :

L'acquéreur ou le locataire aura également à sa charge l'entretien et la maintenance des installations en amont du collecteur commun et son bon état de fonctionnement. Nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements de pré traitement, les autorités compétentes et/ou le service gestionnaire compétent pourront interdire tout rejet dans les collecteurs communs et procéder aux frais de l'acquéreur ou le locataire à la coupure du raccordement jusqu'à preuve donnée de la remise en état de l'équipement défaillant.

f. Infraction :

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

CHAPITRE 2 : PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZL

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit : séparatif qui interdit tout déversement d'eau usées dans le réseau "Eaux pluviales" et inversement. Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet. De même les eaux vannes et les eaux industrielles seront impérativement dirigées sur les collecteurs dits " Eaux usées"

1. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES.

L'acquéreur ou le locataire devra prendre les dispositions suivantes avant d'effectuer le raccordement de la parcelle au réseau "Eaux pluviales " de la ZL.

1.1. GENERALITES

L'acquéreur ou le locataire prendra en charge la gestion des ruissellements provenant de sa parcelle. Il prendra les dispositions nécessaires en vue de permettre leur acheminement vers le réseau commun ou leur élimination in site. Des ouvrages de décantation et de retenue seront mis en place par l'acquéreur ou le locataire pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polymère, substances huileuses....etc, en provenance des aires de manoeuvre, de stockage, lavage ou stationnement.

1.2. BOUCHES A GRILLE, CANIVEAUX A GRILLE ET AVALOIRS

Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisant pour permettre, grâce à une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement. Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien bimensuel de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur ou le locataire et à sa charge

1.3. BASSIN DE RETENUE DE MATERIAUX LEGRS

Avant tout rejet des eaux pluviales dans les collecteurs, il sera prévu des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, ballons, bois, etc. afin d'éviter la présence de déchets sur le réseau. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément du service gestionnaire compétent avec un plan côté de réalisation et leur positionnement sur les réseaux tertiaires. L'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grilles ou avaloirs. ↵

2. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.

2.1. GENERALITES

L'acquéreur ou le locataire assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées), raccordera son réseau "Eau usées" exclusivement sur les regards de branchement réalisés par l'Aménageur.

2.2. DOCUMENTS A PRODUIRE PAR L'ACQUEREUR :

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

- La convention de déversement dans le réseau d'assainissement entre l'ONEE Branche Eau et l'établissement de l'acquéreur ;
- Le dossier de déclaration de branchement et de déversement ;
- Il devra aussi remettre à la SRM Branche Eau Le dossier technique de la solution technique de prétraitement et de raccordement.

Après avoir pris acte de « la convention de déversement dans le réseau d'assainissement » et du « dossier de déclaration de branchement et de déversement », l'acquéreur devra remettre à la SRM ces deux documents dûment renseignés 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 de l'acquéreur, les besoins en eau, les solutions techniques ainsi que les plans correspondants pour le réseau privé, le volume et la qualité des eaux usées de l'activité, 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.

2.3. RACCORDEMENT SUR LES BRANCHEMENTS DU RESEAU COMMUN

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

2.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Tout déversement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans les collecteurs communs de la zone. Tout déversement en puisard-fossé drainant ou autre système individuel etc., que ce soit pour les eaux pluviales, ou les eaux usées, est strictement interdit.

- Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou des groupes de bâtiments sur les collecteurs privés devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de regards de visite selon les mêmes critères décrits au paragraphe précédent. Toutefois, les raccordements des branchements particuliers sur les collecteurs privés pourront se faire dans un angle compris entre 30° et 60° dans le sens des fils d'eau

privés. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

- Les boîtes de raccordement et regards borgnes sont autorisés.

- En ce qui concerne les raccordements des sorties bâtiments aux branchements particuliers, ils devront se faire par l'intermédiaire de regards de visite ou boîtes de branchements. L'acquéreur ou le locataire devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

3. DISPOSITIONS A ADOPTER EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE.

Le Maître d'ouvrage est tenu de respecter les plans approuvés, selon le règlement de sécurité incendie N° 2.14.499 du 15/10/2014.

3.1. LES CARACTERISTIQUES DES VOIES ECHELLE / ENGIN

a- VOIE ECHELLES :

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes :

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- La longueur minimale est de 10 m ;
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m ;
- La pente maximale est ramenée à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 20 cm² de diamètre ;

La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m ;

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 m avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.

b- VOIE ENGIN :

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé « voie-engins ») : voie, d'une largeur minimale de 8 m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

- Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :
 - 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 m et 12 m ;
 - 6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m.



Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes.

- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m).
- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Sur largeur $S = 15/R$, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R, Sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut, majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.
- Pente inférieure à 15 %.

3.2. L'ISOLEMENT CONTRE LA PROPAGATION DE L'INCENDIE

Les ilots en mitoyenneté selon la nature de leurs activités et les produits stockés devront prévoir un isolement conformément au règlement de sécurité incendie N° 2.14.499 du 15/10/2014 et la réglementation en vigueur.

3.3. POTEAUX D'INCENDIE

Les travaux d'implantation et d'alimentation des poteaux d'incendie d'eau potable maillé seront effectués à la charge de l'aménageur et conformément aux exigences des services compétents. Ces travaux devront se conformer aux normes suivantes :

- Être alimenté directement par les conduites publiques d'eau potable.
- Assurer un débit et une pression supérieure ou égale aux niveaux définis et prescrit par l'étude technique établie par le BET.
- Être apparents et accessibles en toutes circonstances aux services de secours.

CHAPITRE 3 : JOUISSANCE DE LA ZONE LOGISTIQUE

1. VENTE OU LOCATION DES PARCELLES :

La vente, la location et la construction des différentes parcelles de la ZL ne peut avoir lieu qu'après la réception provisoire par la commission prévue par la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.

2. ACTE DE VENTE OU DE LOCATION :

La vente ou la location des parcelles sera constatée par un acte passé entre l'aménageur et l'acquéreur ou le locataire. Les actes devront être réalisées aux conditions définies par l'ensemble des prescriptions du présent Cahier Charges et se référer à la date de la réception provisoire.

3. SERVITUDES DE CONSTRUCTION :

Les servitudes de construction définies par les règlements en vigueur, par la décision autorisant la ZL, par le présent cahier des charges et par les plans de constructions devront être strictement appliquées.

Aucune construction ne pourra être édifée sur les parcelles de la ZL avant l'approbation des plans de constructions et la délivrance de la décision d'autorisation de construire par la Commune.

4. CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION :

Les acquéreurs ou les locataires souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes déclarées ou non, sauf valoir les unes et se défendre des autres à leurs risques et péril, sans recours contre le vendeur ou le loueur.

5. VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAIN CEDES

Tant qu'il n'aura pas valorisé sa parcelle, l'acquéreur ou le locataire s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque, même précaire, sur le terrain. Les actes de vente, de location de partage qui seraient consentis par l'acquéreur ou le locataire en méconnaissance des dispositions du présent Cahier de Charge, seront sans effet. ٤



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1. FUSION OU DIVISION DES LOTS :

La fusion de deux ou plusieurs lots est possible pour les parcelles destinées à des activités similaires. Les projets à réaliser sur des parcelles objet de fusion doivent impérativement respecter l'ensemble des dispositions du présent cahier des charges, des réglementations en vigueur en matière d'urbanisme, de commodité et de sécurité incendie.

Tout morcellement est strictement interdit par les attributaires. Le morcellement peut être autorisé à l'initiative de l'aménageur, après dépôt d'un projet modificatif du lotissement à l'administration et autorisation de la Commune avant la réception provisoire.

2. BORNAGE :

Le bornage des lots sera fait en références à la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (14 juin 1992). Il sera à la charge de l'aménageur. Les opérations de bornage donneront lieu aux superficies définitives des parcelles.

3. AMENAGEMENT DE LA ZONE LOGISTIQUE :

L'aménagement de la ZL s'inscrit dans le cadre de référence du Dahir N°1-92-7 du 17 juin 1992, portant promulgation de la loi N° 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellement.

La zone logistique sera équipée en infrastructure de base pour l'assainissement, l'eau potable, l'électrification, le téléphone, le réseau des poteaux incendie, la voirie, parkings et espaces verts.

4. GESTION DE LA ZONE LOGISTIQUE

La Zone Logistique sera gérée en copropriété selon les dispositions d'un règlement de copropriété, et ce conformément à l'article 45 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

A ce titre, les futurs acquéreurs et locataires de lots seront tenus de se conformer aux dispositions dudit règlement de copropriété, qui sera annexé aux contrats de vente et de location, et de régler les frais de gestion qui y sont déterminés.

Tout propriétaire de lot ou de n'importe quelle parcelle issue du présent lotissement aura la qualité de copropriétaire, son lot se verra attribué un tantième provisoire qui évoluera au fur et à mesure de la réception des autres tranches.

Ledit tantième représentera le pourcentage de participation aux charges communes et le nombre de droit de vote du lot en question.



5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :

Les opérateurs économiques autorisés à s'installer dans la zone logistique 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 ;
- Les arrêtés municipaux réglementant la voirie ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies ;
- Le règlement de copropriété.

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'acquéreur ou le locataire devra obtenir les autorisations requises aux intéressés. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses architectes, bureaux d'études, ingénieurs et hommes de l'art.

L'acquéreur ou le locataire devra obtenir l'accord de l'aménageur avant de procéder à la réalisation d'équipements faisant double emploi avec les équipements collectifs réalisés ou prévus dans cette zone.

6. DROIT DE JOUR, VUE, ISSUE, CIRCULATION

Tout locataire ou acquéreur aura sur la ZL des droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie que son terrain y ait ou non accès. La circulation sera régie par le règlement de copropriété, de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant de la ZL.

7. TRAVAUX ET OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR OU DU LOCATAIRE

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ou au locataire ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'acquéreur ou le locataire du lot sera responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ses travaux particuliers.

Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur ou le locataire comprennent :

- Travaux de voie à l'intérieur du lot ;
- Réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte ;
- Raccordement aux réseaux divers de la ZL : l'acquéreur ou le locataire effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux réalisés à l'initiative de l'Aménageur, ainsi que le déplacement éventuel des boîtes de branchement aux différents réseaux aux emplacements appropriés.

- Travaux d'aménagement et de revêtement approprié de la zone située entre la limite de la parcelle privative et la bordure du trottoir ou la limite des aménagements réalisés par le lotisseur ;

Les contrats et abonnements à passer avec les services gestionnaires compétents sont à la charge de l'acquéreur ou du locataire.

D'une manière générale et après exécution des branchements, l'acquéreur ou le locataire devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

Indépendamment des mesures prévues au présent paragraphe de ce cahier des charges, l'acquéreur ou le locataire aura la charge des dégâts causés par les entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général, exécutés par l'Aménageur. En cas de défaillance de l'acquéreur ou du locataire pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se tourner contre les entrepreneurs de l'acquéreur ou du locataire qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés.

L'acquéreur ou le locataire devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Pendant la construction, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec l'Aménageur.

8. POLLUTION ET NUISANCES

8.1. GENERALITES

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

8.2. POLLUTION ATMOSPHERIQUE

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

8.3. RESIDUS

Le locataire ou l'acquéreur devra préciser le mode de traitement ou d'élimination des différents résidus.



8.4. ORDURES

La gestion des déchets à l'intérieur des parcelles incombe aux bénéficiaires des lots. Ces derniers devront respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur et se conformer aux spécifications du règlement de copropriété de la zone.

9. HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine du travail, il est rappelé que l'acquéreur ou le locataire devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

10. ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

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

L'acquéreur ou le locataire renonce à mettre en cause la responsabilité de l'aménageur à l'occasion de tout incident l'opposant à un autre acquéreur ou locataire. ↘



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES PLATEFORMES LOGISTIQUES

ARTICLE 1 : NATURE D'OCCUPATION DU SOL

Occupations autorisées :

A l'intérieur des plateformes logistiques, 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 logistiques. La superficie maximale réservée aux locaux de gardiennage est de 30m².
- Les constructions à usage de bureaux ou de services nécessaires au fonctionnement des sociétés installées. Leurs surfaces sont plafonnées à 10% de la superficie de l'emprise au sol constructible pour l'ensemble des parcelles.

Occupations interdites :

Dans la ZL sont interdits :

- Toute activité ou établissement rangé dans la première classe au sens de la réglementation en vigueur notamment le Dahir et l'Arrêté viziriel portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux apparus au bulletin officiel n° 97 du 7 septembre 1914.
- Les unités et activités purement industrielles.
- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction).
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixe ou mobiles).
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits de toute nature.

ARTICLE 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : c'est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie de la parcelle.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : c'est le rapport entre la superficie totale des planches couvertes et la superficie de la parcelle. Ces emprises sont données à titre indicative. Toutefois les projets de valorisation des parcelles doivent respecter les servitudes de reculs par rapport aux voies et aux mitoyens tel que défini sur le plan du lotissement.

La superficie et l'emprise au sol de chaque parcelle sont définies dans le tableau des consistances ci-dessous. 



ARTICLE 3 : SOUS-SOL

Les sous-sols sont autorisés au niveau de l'ensemble des parcelles issues du présent lotissement. Leurs emprises ne doivent en aucun cas dépasser celle de l'emprise constructible définie par les dispositions du cahier des charges.

Lorsqu'ils sont prévus en limite mitoyenne, une attestation d'un bureau de contrôle stipulant la réalisation du sous-sol sans recul par rapport aux riverains doit être fournie avant la délivrance de l'autorisation de construire.

Et d'une manière générale, la construction des sous-sols dans la zone logistique est soumise aux dispositions de la réglementation en vigueur notamment les dispositions relatives à la sécurité incendie.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES MITOYENNES

Les règles d'implantation des bâtiments logistiques sont détaillées pour chaque type de parcelle sur le plan du lotissement. Ainsi, les emprises constructibles au sol et les servitudes de recul par rapport aux voies et aux mitoyens sont définies sur ledit plan de lotissement pour chaque parcelle. Aucune construction n'est permise sur les servitudes de recul à l'exception de la guérite de gardiennage qui devra être accolée au mur de clôture. De même les aires d'accès et de manœuvre des poids lourds, tels qu'elles sont définies sur le plan de lotissement, doivent être libérées de toutes constructions : aucune construction ni clôture n'est autorisée sur ces aires de manœuvre.

Toutefois, il y a lieu de noter que ces zones de reculs ainsi que l'alignement des bâtiments, doivent être respectés telle qu'ils figurent dans le plan et le cahier des charges du lotissement autorisés pour toute les parcelles de la zone.

Et pour garantir l'homogénéité des volumes, les alignements sur voies doivent être respectés surtout au niveau des îlots constitués de plusieurs parcelles.

Constructions annexes :

Un local transformateur électrique pourra être construit dans les marges de recul, il devra être conforme aux normes établies par le service gestionnaire compétent. Il sera implanté à proximité de la clôture de la façade.

Une guérite de gardien pourra être construite à proximité de l'entrée. Sa hauteur totale ne pourra dépasser 2,50 m, avec une surface maximale de 9m².

Les autres constructions annexes doivent être intégrées aux bâtiments principaux.



ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

Le tableau ci-dessous définit les hauteurs et les gabarits à respecter pour chaque plateforme logistique. La hauteur est mesurée au milieu de la façade et au niveau de la bordure du trottoir.

COMPOSANTES	HAUTEUR	NOMBRES DE NIVEAUX
Lots 1,2,3,23	14 m -25 m	Selon impératifs dictés par la nature et le programme du projet logistique
Lots 24 à 30, SS31	12 m	
Lots 4 à 22	14 m	
Lot R32	10 m	R+1
Lot M33	16 m	R+3
Lot F34	16 m	R+3
Lot A35	10 m	R+1
Lot CR36	5 m	RDC
EQ - 1	12 m	R+2
EQ - 2	12 m	R+2

Les hauteurs de plusieurs bâtiments logistiques sur une même parcelle ou îlot doivent être unies, aucun dépassement entre façades ne sera toléré.

ARTICLE 6: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Pour garder l'unité du lotissement et pour garantir une homogénéité dans le traitement de chaque plateforme logistique, tout projet de construction d'une ou plusieurs parcelles, doit impérativement se conformer aux prescriptions imposées par le maître d'ouvrage. Ces prescriptions concernent les aménagements extérieurs, l'uniformité des volumes, des gabarits, des hauteurs, des cotes seuils des zones des quais et l'adoption d'un même type de texture et de couleurs au sein d'une même plateforme logistique.

➤ Les hauteurs :

- Les hauteurs doivent être unies, aucune tolérance pour les dépassements de hauteurs entre les bâtiments, l'alignement doit être parfait au sol et à la cote du couronnement en bardage.

➤ Les façades :

- L'aspect des constructions doit être soigné. Les façades devront être de couleur claire unie ou avec un dégradé du blanc au gris.
- Les couleurs de plusieurs bâtiments logistiques sur une même parcelle ou îlot doivent recevoir une couleur unie, ou un dégradé dans le sens vertical ou horizontal, à faire approuver par l'aménageur.
- Toutes les façades des bâtiments logistiques doivent être en bardage, aucun matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc.) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, en aucun cas les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.
- Les façades avec des pentes toitures apparentes sont interdites, les bâtiments logistiques devront présenter un rendu cubique sobre en bardage.
- Les baies situées en façade ne devront en aucun cas contenir des grillages s'opposant à l'évacuation en cas de sinistre.
- L'usage des arcs et des cercles en ouverture est à proscrire.
- Sont aussi proscrits les bardages en mosaïque et les bardages en couleurs vives dominant la surface de la façade. Les couleurs vives peuvent être tolérées à très faible doses, pour soulignement marqué couronnement, des porches d'accès, etc...

➤ Les enseignes :

Les enseignes éventuelles seront graphiquement sobres et proprement intégrées dans le calepinage d'ensemble de la façade où elles s'inscrivent (pose en applique sur la façade, en privilégiant une pose d'éléments de lettrage séparés).

Leurs dimensions seront les plus réduites possibles vis-à-vis de la surface de façade sur laquelle elles s'inscrivent.

Elles ne devront pas se situer au-dessus de l'acrotère. Une pose d'enseigne en drapeau est proscrite.

Le détail des totems sera intégré au permis. Il sera en cohérence avec le bâti.

Les enseignes feront l'objet d'une étude particulière, jointe au permis de construire.

➤ Les quais :

Les projecteurs de la zone de quais (façades) doivent être montés sur des dispositifs relevables pour permettre les opérations de "relamping" de plain-pied depuis les toitures terrasses.

➤ Aires de manœuvre :

Les clôtures qu'elles soient en maçonnerie, haie végétale ou autre, sont strictement interdites au niveau des zones de manœuvre.

➤ Aménagement extérieur :

Les aménagements extérieurs aux bâtiments doivent être réalisés en prenant en compte l'obligation de garantir la continuité et l'uniformité des aires de manœuvre.

➤ Les cotes seuils :

La cote seuil des bâtiments doit respecter celles des lots mitoyens tout en assurant un raccordement avec la voie selon les pentes conventionnelles utilisées pour l'aménagement des zones à quai et aires de manœuvre. La zone de béquillage doit être impérativement bétonnée et ce pour éviter l'enfoncement des béquilles dans l'asphalte chaud sous le poids des remorques. Selon la configuration topographique

de chaque lot par rapport à la voie et la zone de manœuvre, la zone de béquillage peut être plane ou en pente, dans le cas d'une configuration en pente.

➤ **Charte architecturale :**

Les projets de valorisation des parcelles devront respecter les dispositions et recommandations qui seront définies dans la charte architecturale à établir par l'aménageur.

ARTICLE 7 : LES MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture peuvent être construits sur les limites des parcelles. Les clôtures sur voie doivent avoir au maximum une hauteur de soubassement de 0,8 m et peuvent être surmontées d'un élément métallique à claire-voie de 1 m de hauteur doublé d'une haie vive. Les clôtures en limite mitoyenne peuvent être en maçonnerie avec une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures qu'elles soient en maçonnerie, haie végétale ou autre, sont strictement interdites au niveau des zones de manœuvre.

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT :

Les acquéreurs ou les locataires devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur les parcelles les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres et aux opérations de manutention.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AU POLE D'ACCUEIL

Constituant l'espace d'accueil et de services de la ZL, le pôle d'accueil se compose de :

- La parcelle A35 destinée au bâtiment d'accueil de la zone logistique ;
- La parcelle F34 destinée à un établissement privé de formation professionnelle.
- La parcelle R32 destinée à un Restaurant/ Superette ;
- La parcelle M33 destinée à un Motel ;
- Un parking pour véhicule utilitaires légers ;
- Des espaces aménagés plantés.

Prescriptions particulières applicables aux bâtiments du pôle d'accueil :

- Les bâtiments prévus au pôle d'accueil doivent respecter les emprises au sol et les hauteurs qui leurs sont fixées par le plan du lotissement.
- Etant placé sur la devanture de la ZL, ces bâtiments doivent impérativement faire l'objet d'une conception architecturale bien soignée, distinguée et de grand standing. Ce qui doit être reflété dans la recherche au niveau volumétrie, traitement de façades, qualité et standing des matériaux utilisés...

2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AU CENTRE ROUTIER

Le Centre routier est scindé en deux composantes principales :

A/ la première composante offre un espace de stationnement et de séjour des camions poids lourds et des espaces de services sociaux pour les usagers aussi bien du Centre routier que ceux de la zone logistique. Cette première composante est formée de :

* Une parcelle CR 36 réservée au stationnement et au séjour des camions poids lourds avec une capacité d'environ 200 places et un ensemble de services (vestiaire, sanitaires/douches, salle de prière, local commercial/restauration, local de service et de gestion et des postes de contrôle).

B/ La deuxième composante du Centre routier est formée de :

- 1- La parcelle SS 31 destinée à une station de service pour la distribution des carburants et le lavage.
- 2- La parcelle 30 destinée à un local de visite technique.
- 3- Les parcelles 28 et 29 destinées à accueillir des entrepôts



CHAPITRE 7 : TABLEAUX DES CONSISTANCES

Parcelles :

N° du lot	Vocation	S.parcelle en m ²	S.constructible en m ²
1	Entreposage	8 629	4 865
2	Entreposage	25 123	15 707
3	Entreposage	27 525	17 721
4	Entreposage	7 730	4 664
5	Entreposage	6 033	3 955
6	Entreposage	5 923	3 883
7	Entreposage	6 651	3 860
8	Entreposage	6 778	4 257
9	Entreposage	7 124	4 708
10	Entreposage	6 059	4 287
11	Entreposage	6 090	4 200
12	Entreposage	6 090	4 200
13	Entreposage	6 220	4 287
14	Entreposage	6 866	4 430
15	Entreposage	6 736	4 340
16	Entreposage	10 262	6 853
17	Entreposage	10 086	6 804
18	Entreposage	10 667	7 032
19	Entreposage	11 186	7 570
20	Entreposage	6 856	2 616
21	Entreposage	5 814	2 544
22	Entreposage	6 473	2 580
23	Entreposage	26 706	17 056
24	Entreposage	2 221	1 000
25	Entreposage	2 092	1 000
26	Entreposage	2 163	1 000
27	Entreposage	2 215	1 000
28	Entreposage	1 623	1 043
29	Entreposage	1 623	1 043
30	Visite Technique	1 623	1 043
SS 31	Station de service	3 186	363
R 32	Restaurant	908	414
M33	Môtel	774	351
F 34	Etablissement privé de formation	1 380	400
A 35	Batiment d'accueil	912	200
CR 36	Centre routier	43 677	230
EQ 1	Equipement public (Gendarmerie, police...)	547	179
EQ 2	Equipement public (Protection civile)	1 162	508
Total		293 733	152 193

Parties communes :

Désignation	Superficie en m ²
Voiries	152 807
Espaces verts	3 770
Clôture	559
Portail d'accès	25
Place	3 080
Total	160 241



SIGNATURES

Maître d'Œuvre

Sté. BAYT AL MIAMAR
ABDELMAJID MARZOUQI
Architecte
N° 38 Imm. B Rés. Yasmine Q.I. - AGADIR
Tél/Fax: 05 28 84 33 60 GSM: 0648424252
Email: majid.abdelmajid.marzouqi@gmail.com

ARTCHI CONCEPT KARL AU
Mostafa AZOIZ
Architecte D.E.N.A.
N°21, 4ème Etage/Immeuble Florida Av. Hassan II - AGADIR
Tél: 05 28 38 01 01 / Fax: 05 28 84 33 60

Maître d'Ouvrage

(P.O.)

Pour le Directeur Général et par
Délégation
Directeur de Développement
des Zones Logistiques
BOUZIDI Hicham



Administration