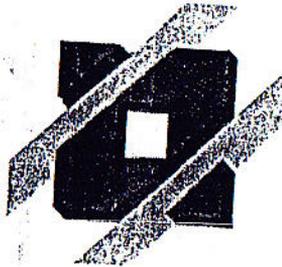


ROYAUME DU MAROC

MINISTÈRE DU COMMERCE, DE
L'INDUSTRIE, DE L'ÉNERGIE ET
DES MINES

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT
SECRETARIAT D'ÉTAT À L'HABITAT

SOCIÉTÉ NATIONALE D'ÉQUIPEMENT
ET DE CONSTRUCTION



SNEC

**ZONE INDUSTRIELLE AIN CHKEF
A FES**

CAHIER DES CHARGES

SEPTEMBRE 2002

Cabinet d'urbanisme et d'architecture Ahmed IRAQI architecte D.P.L.G
12, rue Oued Souss Agdal Rabat Tel : 77 85 97 Fax : 77 28 56

SOMMAIRE

Préambule	4
Chapitre I : Présentation du lotissement	4
Article 1 : Définition du lotissement	5
Article 2 : Règlement en vigueur	5
Article 3 : Programme du lotissement	5
Chapitre II : Règlement d'aménagement de la zone industrielle secteur IN2	6
Article 1 : Destination du secteur	9
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits	9
- 2.1 : Sont autorisés	9
- 2.2 : Sont interdits	9
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	9
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	10
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives	10
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	10
Article 8 : Stationnement des véhicules	11
Article 9 : Plantations	11
Article 10 : Servitudes architecturales	11
Chapitre III : Travaux d'équipement	11
Article 1 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées : Mode d'exécution et description	12
Article 2 : Aménagement des trottoirs et places : Mode d'exécution et description	12
Article 3 : Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant	12
: Mode d'exécution	13
- 3.1 : Pose	13
- 3.2 : Regards	13
- 3.3 : Tampons	13
Article 4 : Alimentation en eau potable	13
Article 5 : Equipement électriques et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement.	14
Article 6 : Equipement en ligne téléphonique	14
Article 7 : Equipement en moyen de lutte contre l'incendie	14
Article 8 : Espaces verts et places publiques	14
Article 9 : Parkings	14
: Mode d'exécution et description	14
Chapitre IV: Obligations du lotisseur	15
Chapitre V : Obligation de l'acqureur	16
Nuisance et pollution	16
Article 4 : Hygiène et médecin de travail	16
Article 5 : Assurances contre l'incendie	17
Article 6 : Aires de stockage	17
Article 7 : Desserte des lots	17
Article 8 : Mesures générales relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs	17
Article 9 : Renseignements divers	18
Article 10 : Prescriptions relatives à l'assainissement	18

Article 11 : Vente et valorisation des lots	24
- 11.1: Commission d'attribution	24
- 11.2: Obligation administrative	24
- 11.3: Valorisation	24
Paragraphe I : Délai de valorisation du terrain	24
Paragraphe II : Conséquence de défaut de valorisation	25
Paragraphe III : Interdiction d'aliéner	25
Paragraphe IV : Levée de l'interdiction d'aliéner	25
Paragraphe V : Gestion de la zone industrielle	26

PREAMBULE

Dans le but de promouvoir l'industrialisation dans la région de Fès Boulemane, il a été décidé de réaliser une zone industrielle à Ain Chkef, pour offrir aux investisseurs les conditions les plus favorables de création et de fonctionnement d'unités industrielles.

Cette opération, qui s'inscrit dans le cadre du programme national d'aménagement des zones industrielles, est réalisée avec le soutien du Fonds Hassan II pour le développement économique et social.

L'aménagement de la zone industrielle de Ain Chkef est assuré par la Société Nationale d'Equipement et de Construction (SNEC) dénommée « Aménageur » dans le texte qui suit.

Le présent cahier des charges est un document contractuel entre l'aménageur et l'acquéreur. Il est annexé aux documents de vente

CHAPITRE I

Présentation du lotissement

Article 1 : Définition du lotissement

Le Lotissement industriel Ain Chkef

Propriété de : **la SNEC**

Objet du titre foncier N° : **T88314**

De Coordonnées : **X = 533 300, de superficie : 18 hectares**
Y = 377 000

Il est traversé par un terrain longitudinal de 10 m de largeur constituant l'emprise d'une conduite d'eau potable de l'ONEP et immatriculé sous numéro : **T7810F** avec une superficie de **72 a.**

est situé à la Préfecture de : **LA PREFECTURE ZOUAGHA-MOULAY YAACOUB A FES**

Municipalité ou Commune : **CR Ain Chkef et CU Zouagha**

accessible par : - **par la route de Bensouda (RS 320) au nord.**
- **par la piste publique (DDP) de 15m au sud.**

Le terrain est situé au sud ouest de la ville de Fès et du centre de Bensouda, en chevauchement entre la commune urbaine de Zouagha et la commune rurale Ain Chkef. Il est limité au nord à l'est par les usines C3M et SIMEF, au sud et à l'ouest par des terrains agricoles.

Article 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les prévisions du Plan d'Aménagement de la Municipalité de Zouagha en zone RS et IN1 transformée en zone industrielle de deuxième catégorie.

Le projet de lotissement industriel de deuxième 2^{ème} catégorie (IN2), a obtenu dans le cadre de la circulaire n°254, l'approbation de la Commission AD HOC réunie à Rabat le 17-04-2001 par la lettre du Ministère (MATEUID) n°1905 du 17-04-2001.

Il est soumis aux dispositions de :

- Vu la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupe d'habitation et morcellements, promulgué par le dahir n° 1-92-7 du 15 Dou al Hijja 1412 (17 juin 1992) et le Décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour son application.
- Vu la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulgué par le dahir et le décret n°2-90-832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour son application.

- Vu le dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 Choual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale telle qu'il a été modifié et complété.
- Vu le décret 2-76-643 du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- Vu le dahir du 3 Choual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubre, incommodes ou dangereux et ses deux arrêtés viziriels pris pour son application datant respectivement du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) et du 9 Rajab 1358 (25 août 1939).
- Vu la circulaire n° 1844/DUA/DU/1 émanant du Ministre de l'Intérieur en date du 26 septembre 1985 relative aux problèmes d'Hygiène des communes urbaines.
- Vu L'Arrêté viziriel du 4/11/52 tel qu'il a été modifié et complété se rapportant aux mesures générales d'Hygiène et de sécurité des travailleurs.
- Vu la convention de partenariat liant le Fonds Hassan II Pour le développement économique et social à la SNEC concernant la promotion de la Zone Industrielle Ain Chkef.

Article 3 : Programme du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 165 lots répartis comme suit :

1) 162 lots destinés à l'industrie

La surface de chaque lot est indiquée dans le tableau des contenances suivant :

Tableau de contenance

N° Lot	Superficie s	N° Lot	Superficie s	N° Lot	Superfici es	N° Lot	Superficies
1	1362	22	601	43	621	64	601
2	1270	23	601	44	621	65	601
3	1336	24	601	45	621	66	601
4	923	25	601	46	621	67	601
5	1231	26	601	47	621	68	601
6	619	27	601	48	719	69	601
7	625	28	601	49	662	70	601
8	628	29	601	50	691	71	601
9	631	30	635	51	651	72	601
10	634	31	599	52	653	73	601
11	636	32	534	53	655	74	759
12	640	33	550	54	657	75	693
13	642	34	522	55	660	76	526
14	734	35	517	56	662	77	500

N° Lot	Superficie s	N° Lot	Superficie s	N° Lot	Superfici es	N° Lot	Superficies
15	529	36	621	57	664	78	500
16	532	37	621	58	712	79	552
17	504	38	621	59	589	80	621
18	601	39	621	60	623	81	621
19	601	40	621	61	626	82	621
20	601	41	621	62	601	83	621
21	601	42	621	63	601	84	617

85	747	105	1237	125	518	145	697
86	654	106	1252	126	597	146	787
87	3231	107	1280	127	600	147	776
88	1977	108	934	128	647	148	694
89	1378	109	1174	129	638	149	927
90	1276	110	591	130	638	150	662
91	1200	111	615	131	655	151	696
92	1122	112	742	132	654	152	850
93	1053	113	828	133	587	153	683
94	1066	114	566	134	600	154	675
95	1084	115	521	135	783	155	536
96	1099	116	587	136	523	156	521
97	1115	117	535	137	692	157	652
98	1130	118	656	138	679	158	1161
99	1145	119	591	139	660	159	859
100	1160	120	725	140	702	160	680
101	1175	121	745	141	697	161	602
102	1190	122	496	142	702	162	594
103	1206	123	600	143	697		
104	1221	124	598	144	702		

La superficie globale des lots industriels est de 121 086 m².

- 1) 3 lots destinés à l'administration de la zone industrielle et à un équipement socioculturel, dont la description et la surface sont indiquées dans le tableau de contenances suivant :

N° lot	Destination	Superficie en m ²
A1	Equipement socioculturel	707
A2	Administration de la zone industrielle	645
A3	Poste de police, Protection civile,...	612
Total :		1964

NB : Les lots A1, A2 et A3 doivent respecter les reculs réglementaires de la zone IN2.

Les surfaces définitives seront données par les soins du Service du Cadastre.

CHAPITRE II

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN SECTEUR IN2

Article 1 : DESTINATION DU SECTEUR :

La zone industrielle d'Ain Chkef est destinée à recevoir des établissements industriels de 2^{ème} catégorie tels que définis par le Dahir du 3 Chaoual 1332 (25 août 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1934) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

Article 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE :

2.1. Sont autorisés :

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

2.2. Sont interdits :

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

Sont également interdites :

- L'hôtellerie

Article 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour le secteur IN2, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S), ni surface maximale d'emprise au sol (C.E.S) dans la mesure où les articles relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface et une largeur minimale de 500 m², et 20 m de large.

Article 4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser : 14 m.

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m 20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieure à 25m, ces reculs seront portés à 10m.

Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

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

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8m.

Article 8 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvre.

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

Article 9 : PLANTATIONS :

Seront prévus plantées, les reculs sur voies.

Article 10 : SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique, en outre, une servitude de " Front bâti continu ", par une représentation graphique particulière précisée en légende. Cette servitude, concerne des immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni saillie au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur maximale prévue pour le secteur où ils se situent.

CHAPITRE III

Travaux d'équipement

Article 1 : - Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Mode d'exécution et description

Les travaux de réalisation des voies du lotissement seront réalisés selon les prescriptions de l'étude technique approuvée par l'Autorité compétente.

1°) Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'acquéreur des lots sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

2°) Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent :

- Travaux de voie à l'intérieur du lot
- Réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la voie de desserte, y compris la réalisation des caniveaux en béton armé couverts, dont le plan lui sera communiqué par l'aménageur.
- Raccordement aux réseaux divers du lotissement : l'acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux réalisés à l'initiative de l'aménageur.

3°)- D'une manière générale, l'acquéreur devra, après exécution des branchements remettre sans délai les sols dans l'état où il se trouvait avant les travaux.

4°) l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages des voiries, des réseaux divers et d'aménagement général exécuté par l'aménageur.

5°) Pendant la durée de la construction, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec l'aménageur et les services de la Commune.

Article 2 : - Aménagement des trottoirs et places
- Mode d'exécution et description

Les trottoirs seront réalisés en béton reflué sur hérissonnage de pierre conformément aux règles de l'art. Le revêtement des trottoirs en carrelage sera à la charge des acquéreurs et selon le type de matériaux et de calpinage arrêtés par la maîtrise d'œuvre du projet et par le lotisseur.

Article 3 : - Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant (Voir dossier technique)
- Mode d'exécution

- Le réseau d'égouts et les branchements particuliers ainsi que le raccordement du lotissement au réseau existant seront exécutés conformément au dossier technique d'assainissement approuvé.
- Les buses seront exécutées en B.V.A pour eaux pluviales et pour eaux usées C.A.O classe 60 A, 90 A ou 135 A pour conduire de desserte avec joints en caoutchouc, les branchements particuliers seront en amiante ciment série 9000 ou en P.V.C et seront disposées sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur.
- Les regards de visite comme prévu sur le plan d'assainissement seront construits conformément au dessin type modèle agréé par la ville de Fès en visé par B.E.T
- Pour le dimensionnement du réseau d'égout. Voir note de calcul.
- Le système adopté à la zone est le séparatif
- L'exécution du réseau d'égout sera faite après approbation des plans présentés par les services techniques de la Ville (RADEEF / ASSAINISSEMENT)

1. - Pose

La pose des buses sera faite dans les fouilles soigneusement préparées et sur un lit de sable de 0.10 m d'épaisseur, la largeur des fouilles sera égale au diamètre extérieur de la buse augmentée de 0.40m.

Les branchements particuliers seront branchés sur des regards borgnes.

2.- Regards

La confection des regards sera faite en béton coffré à 300 kg/m³ en ciment vibré avec un vibreur manuel entraîné mécaniquement. Aucune aspérité ni trous ne seront tolérés ni comblés par mortier quelconque, les échelons seront en acier galvanisé Tor T22 de longueur 0.30 espacé de 20 cm. Le fond des regards sera aménagé en cuvette et banquette pour le bon écoulement des eaux usées. Avant tous remblais de fouilles, le lotisseur doit contacter le service RADEEF/ASS. Afin de faire réceptionner les égouts. Les regards de visites sous chaussées sont en BA et tampons en fonte ductile.

3- Tampons

Les tampons des regards de visite sous chaussées seront en fonte ductile kg pour les voies carrossables et en poids léger pour les impasses.
Les tampons des regards avaloirs ou grilles seront en fonte ductile série légère de 120 kg et seront munis d'appareils siphoniques.

Article 4 : - Alimentation en eau potable

L'aménageur prend à sa charge l'équipement en hors site et in site de la zone industrielle en réseau d'eau potable selon les conventions établies avec l'ONEP et la RADEEF. Les acquéreurs auront à leur charge l'installation de surpresseurs pour assurer une pression suffisante de l'eau à l'intérieur de leurs lots. La conduite de l'ONEP existante sera déviée pour le tronçon mentionné sur le plan et ce à la charge du Maître d'ouvrage.

Article 5 : - Equipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement

L'équipement électrique du lotissement industriel sera réalisé selon les prescriptions de l'étude technique. Il comprendra cinq postes MT/BT répartis aux endroits adéquats tels que mentionné dans le plan.

La ligne de moyenne tension existante et traversent l'angle nord de la zone industrielle sera déviée selon le tracé du plan et sera à la charge du Maître de l'ouvrage.

Article 6 : - Equipement en lignes téléphoniques

Le lotissement industriel sera équipé en réseau de lignes téléphoniques selon les besoins et l'étude technique approuvée par IAM et effectuée à cet effet. Cet équipement est à la charge du lotisseur

Article 7 : - Equipement en moyens de lutte contre l'incendie

La zone industrielle comportera la réalisation de 8 poteaux d'incendie Ø 100 pour la protection contre l'incendie. Ces poteaux sont indiqués sur le plan et reportés en légende.

Article 8 : - Espaces verts et places publiques

Les places publiques et les espaces vert commun seront aménagés par le lotisseur et selon le plan du lotissement approuvé par les Autorités compétentes.

Article 9 : - Parkings

- Mode d'exécution et description

Les parcs de stationnement prévus dans le plan du lotissement seront réalisés par les mêmes matériaux que les chaussées et selon l'étude technique.

Article 10 : - Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.

CHAPITRE IV

Obligations de lotisseur

Article 1 : - Il ne sera procédé à aucune vente des lots sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D indiqués au programme du lotissement présenté par le ou les propriétaires n'aient été exécutés entièrement à leurs frais et réceptionnés par les services compétents.

Article 2 : - Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.

Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE V

Obligations de l'acquéreur

Article 1- Les industriels autorisés à s'installer dans la zone industrielle sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de bâtir
- Les arrêtés 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, insalubre et incommodes.
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies.

Article 2 - Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses Maîtres d'œuvres, Architectes, Bureaux d'études, Ingénieurs, Hommes de l'Art.

Toute construction doit être réalisée avec le concours d'un Architecte assurant une mission complète. L'établissement des plans de la direction des travaux doit faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire et l'Architecte.

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

Article 3 - Nuisance et pollution

1°) Généralités :

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

2°) Pollutions atmosphériques

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses sont obligatoires. Les rejets atmosphériques seront assurés en utilisant si nécessaire toute technique évoluée d'épuration physique, chimique ou autre.

3°) Résidus industriels

L'acquéreur devra préciser le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels et respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

4°) Nuisance de bruit

Le niveau de bruit de jour émis par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au niveau de la voie d'accès au lot. De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux autres unités de la zone industrielle.

Article 4 - Hygiène et médecine de travail

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine de travail, il est rappelé que l'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre d'un groupement des industriels aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 5 - Assurances contre l'incendie

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. L'acquéreur renonce à mettre en cause la responsabilité de l'aménageur à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur.

Article 6 - Aires de stockage

Les aires de stockage devront satisfaire aux dispositions suivantes :

- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (Talutage, plantation, etc...) pour les espaces publics et les lots riverains.
- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
- Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement devront figurer sur les plans du dossier soumis à l'agrément et à l'autorisation de bâtir.

Article 7 - Desserte des lots

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant, et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

Article 8- Mesures générales relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs.

- Prévoir au moins une douche, un cabinet et un urinoir pour 25 hommes et une douche et un cabinet pour 25 femmes.
- Dans les établissements occupant plus de 50 femmes, des cabinets à siège seront installés pour être mise à la disposition des femmes en état de grossesse.
- Prévoir des vestiaires pour les établissements faisant travailler 10 personnes et plus.
- Prévoir 1 lavabo au moins pour 5 personnes

Les issues :

- Entre 21 et 100 personnes : 1 issue de 1,50m de largeur
- Entre 101 et 300 personnes : 2 issues de 2,00 m de largeur
- Entre 301 et 500 personnes : 2 issues de 2,50 de largeur

Elles augmenteront de 0,50 m par 100 personnes ou fraction de 50 personnes en sus des 500 premières.

La largeur des issues ne doit jamais être inférieure à 80 cm .

Les portes doivent s'ouvrir dans le sens de la sortie, si elles ne donnent pas accès sur la voie publique.

Article 9 - Renseignements divers

- Préciser l'affectation des locaux
- Positionner l'emplacement des machines dans les aires de production
- Préciser la puissance des installations et des engins.

Article 10 - Prescriptions relatives à l'assainissement

1- Tout déversement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans collecteurs publics de la zone. Tout déversement en puisard-fossé drainant est strictement interdit.

2- Réalisation du réseau privé par l'Acquéreur

1°) L'acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informera auprès des Autorités compétentes de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.

Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être conformes 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 grille, siphon de sol etc...)

2°- L'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot. L'acquéreur qui installerait, des orifices d'évacuation à un côté inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation. D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les parkings enterrés éventuels de secteur industriel et dans les bâtiments cours etc... de l'ensemble de la zone lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

3- Nature des effluents et prévention de pollution

1°) Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comporteront tout dispositif successible de retenir les déversements accidentels.

2°) Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts ou au bon fonctionnement de la station d'épuration. Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses du présent paragraphe.

3°) Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il pourra être demandé à l'acquéreur de prévoir des réseaux séparés pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.

4°) Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburants, acides etc...) ou gazeuse, susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel d'exploitation et d'entretien des ouvrages d'évacuation ou de traitement, ou de dégradation des ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement est rigoureusement interdite.

L'acquéreur restera entièrement responsable des accidents, quelles que puissent en être les conséquences.

5°) Il est interdit de verser dans le réseau tout produit tel que cyanures, essences, de pétrole, toutes matières inflammables, explosives, radioactives ou toxiques, ou tous autres produits dont la nature et / ou les quantités rejetées sont susceptibles d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal d'une station d'épuration d'eaux usées (par exemple détergents etc...)

6°) Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites suivantes avant rejet dans le réseau public.

- Etre neutralisé à un PH compris entre 5,5 et 8,5 à titre exceptionnel, lorsque la neutralisation est faite à l'aide de chaux le PH pourra être compris entre 5,5 et 9,5.
- Etre ramené à une température inférieure ou au plus égale à 30°C.
- Ne pas contenir de composés cycliques hydrogels, ni leurs dérivés halogènes.

Etre débarrassé des matières flottantes, déposantes, susceptibles directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, d'entraver au fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer des gaz nuisibles ou incommodant les égoutiers dans leur travail.

Ne pas contenir plus de 600mg/l de matière en suspension (MES). Présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou plus de 500mg/L.

Présenter une concentration en matière organique que la teneur n'excède pas 150 mg/L si on l'exprime en azote ou 200 mg/l si on l'exprime en ions ammonium.

Renfermer des substances capables d'entraîner la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration ou la destruction de la vie aquatique sous diverses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics dans les fleuves, cours d'eaux ; lacs ou canaux.

Présenter un équitox conforme à la norme NF T 90 001.(Norme marocaine équivalente à la norme NF T 90 001).

4- Raccordement sur les branchements du réseau public

1°) Système de pré traitement- raccordement au réseau

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

2°) Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Le raccordement sur les branchements du réseau public pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter chargement ou encombrement des réseaux publics.

3°) Autorisation de raccordement définitif

* Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau public, l'acquéreur devra en faire la demande par écrit à l'Autorité compétente précisant l'état d'avancement de son opération, et la nécessité de l'exécution des raccordements ainsi que le volume et le taux de décharge.

* Préalablement à l'autorisation de raccordement aux égouts, acquéreur s'engage à autoriser les représentants accrédités des autorités compétentes ainsi que les agents des régies, offices ou concessionnaires, à visiter et contrôler les installations 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.

5- Entretien

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

2°) Nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prévu dans les conditions du paragraphe 9-4 pouvant irréfutablement à la défaillance ou la carence des équipements de pré-traitement, l'Autorité compétente pourra interdire tout rejet dans les collecteurs publics et procéder aux frais de l'acquéreur à la coupure du raccordement jusqu'à preuve donnée de la remise en état de l'équipement défaillant.

6- Infractions.

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

Généralités

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

7- Dispositions à adopter en matière d'assainissement eaux pluviales

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

1°) Généralités

Des ouvrages de décantation et de retenue seront mis en place par l'acquéreur pour éviter la présence des matières ou déchets tels que sable, polymère, substances, huileuses, etc... en provenance des aires de manœuvre, de stockage, lavage ou stationnement.

Seules les eaux de pluie tombées directement sur les espaces plantés pourront être absorbées sur place.

2°) Bouches à grilles, caniveaux à grille et avaloirs

Des ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisant pour permettre, grâce à une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement. En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour interdire tout écoulement des eaux pluviales des voies internes à la parcelle à raccorder sur les voies du lotissement.

Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur et à sa charge.

3°) Bassin de retenue de matériaux légers

Ayant 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 les déversoirs d'orage. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité avec un plan côté de réalisation et leur positionnement par rapport aux réseaux publics. L'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grille ou avaloirs.

8- Dispositions à adopter en matière d'assainissement des eaux usées

1°) Généralités

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

2°) Raccordement sur les branchements du réseau public

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

- Dans le cas où, pour des raisons économiques importantes et pour éviter des sur profondeurs inutiles, il s'avérerait indispensable de déboucher le regard de jonction à une hauteur supérieure à 0.40 m les débouchés de collecteurs privés devront être complétés par une chute guidée de même section que le collecteur privé et équipés de telle manière que le nettoyage du collecteur privé et de la chute soit possible.

- En aucun cas, les raccordements des collecteurs privés sur les branchements du réseau public ne devront se faire par l'intermédiaire de boîte de branchements ou de regards borgnes.

3°) Branchements particuliers

Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou de croupes 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 80° et 60° dans le sens des fils d'eaux privés. An aucun cas, le débouché devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les boîtes de raccordement ou regards borgnes sont absolument inscrits.

En ce qui concerne les raccordements des sorties bâtiments aux branchements particuliers, ils devront se faire par l'intermédiaire de culottes, coudes etc... mais au aucun cas sur des regards borgnes ou boîtes de branchements. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

Article 11- Vente et valorisation des lots

11.1- Commission d'attribution :

L'attribution des lots de terrain est tributaire de la décision de la commission d'attribution qui comprend :

- Le Wali de la région de Fés Boulemane ou son représentant (Président)
- Le Gouverneur de la Préfecture de Zouagha My Yacoub ou son représentant.
- Le Gouverneur de la Préfecture de Fés Médina ou son représentant
- Le Secrétaire Général de la Wilaya de la région de Fés Boulemane
- Le Président de la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service de la région de Fés Boulemane ou son représentant
- Le représentant du Ministère chargé du Commerce et de l'Industrie
- Les représentants des Communes de Zouagha et Ain Chkef
- Le représentant de la SNEC

La commission d'attribution prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents et pourra s'adjoindre toute autre entité pouvant contribuer à la bonne marche de ses travaux.

Elle devra statuer sur les demandes d'attribution des lots dans un délais maximum de 10 jours à compter de la date du dépôt de la demande dûment accompagnée des documents requis.

Passé ce délai sans qu'une réunion ne soit tenue, la SNEC attribue les lots sur la base des critères retenue précédemment par la commission et sa prochaine réunion elle entérine ces attributions. Les décisions d'attribution sont consignées dans le PV de réunion de la commission d'attribution.

11.2- Obligation Administrative :

La priorité dans l'affectation des lots de terrains équipés sera accordée aux nouvelles créations et aux projets générateurs d'emplois. Cependant au vu des demandes exprimées et en fonction des disponibilités en lots de terrain vacants, cette priorité pourra être révisée pour inclure des projets d'extension ou autres.

11.3- valorisation :

L'acquéreur s'engage à réaliser son projet industriel dans les délais fixés par les documents de vente et par les dispositions du présent cahier des charges.

La cession du lot sera réalisée dans les conditions suivantes :

Paragraphe I : Délai de valorisation du terrain

Après que la commission d'attribution lui a notifié l'attribution de son lot industriel, l'acquéreur doit déposer son dossier pour l'obtention d'autorisation de construire à l'administration concernée, dans un délai de 3 mois à partir de l'acquisition du terrain.

L'acquéreur s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de 24 mois, et ce à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Paragraphe II : Conséquences de défaut de valorisation

Il est expressément convenu entre les parties, que si pour une raison quelconque, l'acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations arrêtées dans le paragraphe précédent et qu'aucune construction n'a été entamé dans un délai de 12 mois à partir de l'acquisition du terrain, il sera procédé à ce qui suit :

Dans une première étape, l'acquéreur devra supporter une pénalité de retard à hauteur de 3% du montant du prix de vente du lot par mois de retard et ce, pendant trois mois.

Passé ce délai, les parties contractantes requièrent d'ores déjà le Conservateur compétent de radier l'inscription de l'acte de vente en cas de la non production de l'attestation sus-visée.

Par conséquent, la SNEC reprendra possession du lot vendu et restituera à l'acquéreur défaillant le prix payé après déduction de 5% à titre de pénalité en sus des pénalités prévues à l'alinéas ci-dessus.

Paragraphe III : Interdiction d'aliéner

Il est expressément interdit à l'acquéreur d'aliéner le lot de terrain avant sa valorisation et l'obtention de l'attestation prévue dans le paragraphe I, 2^{ème} alinéas de ce même article.

Paragraphe IV : Levée de l'interdiction d'aliéner

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits pour de cause de force majeure, l'acquéreur défaillant est autorisé à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés au plus tard six mois après la date prescrite pour leur achèvement et après accord de la commission d'attribution.

La preuve de la force majeure est à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits et lorsque les conditions de force majeure ne sont pas réunies, l'acquéreur défaillant est autorisé à céder son lot dans l'état, dans un délai de six mois, et ce après accord de la commission d'attribution et après avoir payé à la SNEC une indemnité de 20% du prix de cession.

Dans ces deux cas et à défaut de cession dans l'état par l'acquéreur de son lot, la commission procédera à une expertise pour déterminer la mise à prix et procédera à la vente aux enchères. Les charges sont supportées par l'acquéreur défaillant.

Le nouvel acquéreur doit respecter les dispositions du cahier des charges.

En cas de désistement d'un attributaire avant la signature de l'acte de vente, il lui sera remboursé en temps opportun la somme correspondante au montant de son avance, déduction faite de 1000 Dhs.

Paragraphe V : Gestion de la zone industrielle

a- Adhésion à l'association de la zone industrielle de Ain Chkef.

L'acquisition par un investisseur d'un terrain entraîne systématiquement son adhésion à l'association de la zone industrielle de Ain Chkef, moyennant le paiement des cotisations dont le niveau sera fixé par les membres du bureau de cette structure.

b- Identité du gestionnaire :

La gestion de la zone industrielle de Ain Chkef sera assurée selon les étapes de sa réalisation, de sa promotion et de sa mise en service dans un premier temps par l'aménageur, et ce jusqu'à la réception de la voirie et des différents réseaux par la collectivité locale et les concessionnaires respectivement concernés ; après cette dernière devra susciter la création d'un groupement des industriels de la zone en une association à laquelle pourra être confié tout ou partie de la dite gestion.

L'autorité communale dont dépend territorialement la zone industrielle de Ain Chkef fera de droit partie du groupement des industriels de la zone qui pourra être créé et y sera obligatoirement représentée. L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement d'industriels qui doivent se constituer soit en association de propriétaire soit en société de gestion de la zone.

c- Responsabilité du gestionnaire

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

- Organisation des affaires courantes concernant l'administration et l'entretien de la zone.
- Entretien des routes, réseaux divers constituant l'infrastructure technique.
- Surveillance et contrôle de l'utilisation des réseaux d'infrastructure par les usagers.
- Surveillance du respect des clauses du contrat d'attribution et du cahier des charges.

- Le cas échéant, coordination et/ou concrétisation de tout ou partie d'un programme de services communs aux industriels. Toutefois, la collecte des ordures, le contrôle des rejets solides, liquides et gazeux, incombent à la collectivité locale ou au groupement des industriels.
- Par ailleurs, le gestionnaire sera chargé d'accueillir, guider et conseiller les industriels et coordonner toutes les actions d'intervention des organismes extérieurs à la zone.



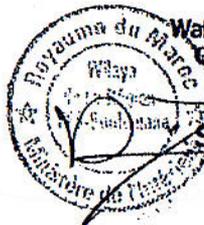
ROYAUME DU MAROC
MINISTERE CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT
SECRETARIAT D'ETAT CHARGE DE L'HABITAT

Société Nationale d'Equipement et de Construction
SNEC

ZONE INDUSTRIELLE AIN CHKEF A FES

CAHIER DES CHARGES

LE WALI DE LA REGION FES-BOULEMANE


Wali de la Région Fès-Boulemane
Gouverneur de la Préfecture
Fès-El-Jadid Dar Dblbagh
Signé : Ahmed ARAFA

LE GOUVERNEUR DE LA PREFECTURE
DE ZOUAGHA MY YACOUB


Le Gouverneur
Abdelhak AMMI

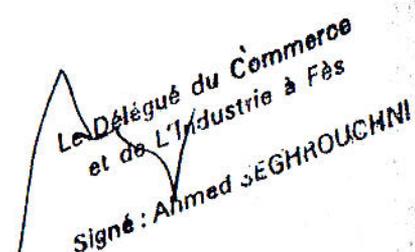
LE PRESIDENT DE LA COMMUNE
DE ZOUAGHA


Le Président de la Commune
Urbaine Zouagha
Signé : Mammi CHABAT

LE PRESIDENT DE LA COMMUNE
DE AIN CHKEF

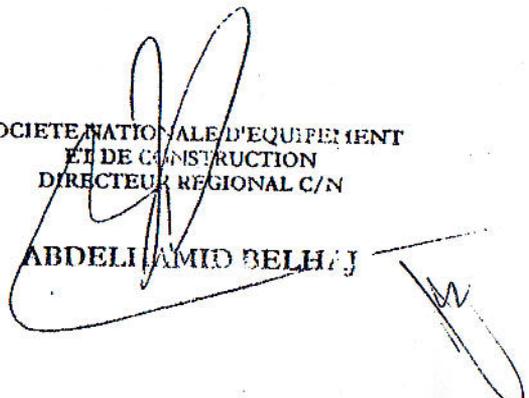
Président C. R. Ain Chkef
Signé : DOUABI Mohammed

LE REPRESENTANT DU MINISTERE
CHARGE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE


Le Délégué du Commerce
et de l'Industrie à Fès
Signé : Ahmed SEGHRUCHNI

LE REPRESENTANT DE LA SNEC

SOCIETE NATIONALE D'EQUIPEMENT
ET DE CONSTRUCTION
DIRECTEUR REGIONAL C/N


ABDELI AMID BELHAJ