

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION CASABLANCA - SETTAT
PREFECTURE DE MOHAMMEDIA
COMMUNE MOHAMMEDIA



LOTISSEMENT " MASSIRA EL ALIA "

Objet des T.F : **N ° 24038/26 et 42731/26**

MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA - SETTAT



HATIM MAFROUD ARCHITECTES

Cabinet - Atelier d'Architecture et de Design

Tel : 06 61 41 57 93

Fax : 05 37 73 41 77

E-Mail : Hatimmafroud.a@gmail.com

Mr HATIM MAFROUD
ARCHITECTE
SALE TABRIQUET RES. SANIA 1 IMM.
C APPT. 4.
Salé 11001
☎ : 05 37 70 74 63

I - GENERALITES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

Dahir portant loi n°1.84.17 du 12 Rabia 2 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca.

Dahir portant loi n° 1.84.188 du 13 Moharrem 1405 (09 Octobre 1984) relatif à l'agence urbaine de Casablanca.

Décret n°2.09.669 du 14 Moharrem 1431 (31 Décembre 2009) approuvant le schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca.

Dahir n° 1.92.31 du 15 Hijra 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90, relative à l'urbanisme, publié au bulletin officiel n°4159 du 14 Moharrem 1413 (15 Juillet 1992).

Décret n°2.92.832 du Rebia 2 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, publié au bulletin officiel n° 4225 du 4 Joumada 1 1413 (20 Octobre 1993)

Dahir n° 1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissement, groupes d'habitations et morcellements.

Décrets n°2.92.833 du Rebia 2 1414 (14 Octobre 1999) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

• Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune urbaine de Mohammedia, préfecture de Mohammedia, faisant partie du territoire de la Wilaya de la Région du Grand Casablanca. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit :

1	319908,34	348612,06	15	317428,42	344410,23	29	312484,28	341908,50
2	320002,60	348358,56	16	316747,01	343922,29	30	312122,22	342430,91
3	320109,69	348078,88	17	316217,05	343592,88	31	311472,81	343011,42
4	320173,16	347890,26	18	315549,45	343251,98	32	311144,67	342532,66
5	320266,57	347757,70	19	315158,24	343063,02	33	310933,63	342666,99
6	320223,95	347713,53	20	314864,55	342897,39	34	310806,88	342848,69
7	320067,74	347576,68	21	314567,93	342694,26	35	310656,78	343066,03
8	319897,95	347403,52	22	314402,04	342563,95	36	310408,25	343390,72
9	319748,40	347214,42	23	314194,56	342379,69	37	310227,25	343619,78
10	319524,34	346803,50	24	313993,00	342195,66	38	310971,84	342681,94
11	319343,05	346439,06	25	313510,20	341716,46	39	309880,93	343828,95
12	319065,51	346005,81	26	313061,86	341247,49	40		
13	318821,24	345654,24	27	312955,55	341147,40	41		
14	318331,19	345126,99	28	312756,88	341456,59	42		

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux groupes d'habitation, aux lotissements, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions partielles ou totales des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement.

1.1 Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire :

Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle foncière ainsi constituée.

1.2 Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour les travaux d'entretien ou ceux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

1.3 Adaptations mineures :

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques ...)

La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques ...)

Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur ...)

Toutefois les dispositions relatives aux zones urbaines et secteurs urbains concernant la hauteur maximum, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative et des constructions sur la même propriété doivent être respectés.

Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs

Le zonage de la commune urbaine de Mohammedia regroupe six zones urbaines, une zone d'activité et les zones naturelles.

2.1 Les zones urbaines :

Une zone urbaine mixte constituée d'immeubles à l'alignement indiquée par la lettre « A ».

Une zone urbaine mixte constituée d'immeubles à l'alignement indiquée par la lettre « B ».

Une zone urbaine d'habitat en immeuble orientés indiquée par la lettre « C ».

Une zone urbaine d'habitat individuel de villas indiquée par la lettre « D ».

Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif indiquée par la lettre « E ».

Une zone urbaine spécifique de la Kasbah indiquée par la lettre « F ».

2.2 Une zone d'activités économiques à vocation industrielle ou de bureau indiquée par la lettre « I ».

2.3 Les zones naturelles :

Une zone de ceinture verte indiquée par les lettres « CV ».

Une zone de protection du domaine maritime indiquée par les lettres « RC ».

• **Cadre juridique :**

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

- Les dispositions des lois n°12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n°1.92.31 du 15 hijja (17 juin 1992) et 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n°1.92.7 du 15 hijja 1412(12 juin 1992) et de leurs décrets d'application.
- Les procédures instaurées par les circulaires n°126 /CAB du 28 juin 1985,196/CAB du 17 Aout 1987,60/CAB du 8 mars 1989 et 266/CAB du 25octobre 1989 de monsieur le ministre de l'intérieur ;
- Les alignements communaux ;
- Les lotissements autorisés postérieurement au plan d'aménagement ;
- La présente note vous est délivrée a titre indicatif et ne peut équivaloir a un quelque accord sur un projet ultérieur, ni engager en aucun cas la responsabilité de l'agence urbaine ;

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

• Présentation sommaire du lotissement

Le lotissement "MASSIRA EL ALIA " présenté par la société Al Omrane de Casablanca-Settat, est située à la Préfecture de MOHAMMEDIA, Ville Mohammedia . Réglementé par le plan d'aménagement municipalité de Mohammedia.

Le terrain support du projet fait l'objet du TF n°24038 / 26 et 42731 / 26, et il est d'une superficie de 1h42A47ca.

Ses coordonnées Lambert sont les suivants :

T.24038/26

N/B	X	Y
B1	318013.40	345046.00
B2	318067.81	345913.16
B3	318043.21	345906.17
B4	318005.00	345919.78
B5	317962.78	345917.59
B6	317944.21	345989.98

T.42731/26

N/B	X	Y
B9	318032.27	346025.63
B10	318143.20	345947.89
B11	318077.09	345917.35

Sont situés comme suit :

Les lots sont situés dans la zone E2.

Actuellement le lotissement étant délimité :

- Au NORD : Piste
- A l'OUEST : Titre foncier numéro 36507/C
- A l'EST : Titre foncier numéro 8252/D
- Au SUD : Titre foncier numéro 29880/C et R 1311/26

Suivant le plan d'aménagement étant délimité :

- Au NORD : Voie d'aménagement MO 14 de 20m
- A l'OUEST : Titre foncier numéro 36507/C
- A l'EST : Titre foncier numéro 8252/D
- Au SUD : Titre foncier numéro 29880/C et R 1311/26

Consistance du projet :

Le programme du présent projet comprend :

- 1-35 lots commerciaux à R+2 étages ;
- un équipement d'intérêt général en R+2 ;
- poste de transformation électrique

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

III-1 DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE

La zone « E » est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de secteurs existants. On y trouve des habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement. Elle peut recevoir du logement, des activités, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt générale et des services de proximités. La zone « E » comprend cinq secteurs : « E2, E3, E3s1, E4 et E4s1 ».

Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits :

1. Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
2. Les entrepôts de plus de 300m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustible solides ;
3. Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

III-2 CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Possibilité maximale d'utilisation du sol dans le lotissement

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement, postérieurement au présent plan d'aménagement.

1. La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.
2. La surface maximale constructible au sol (C.U.S)
3. Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

SECTEURS	SURFACE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	C.U.S	C.O.S
E2	100 m ²	8 m	84%	-

S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS : 100%) dans les Secteurs E2.

Les lotissements et les groupes d'habitations à créer doivent réserver 5% de la superficie du terrain objet de l'opération à des espaces libres plantés à aménager en parking, espaces verts, places.

S'il n'y a pas de lotissement, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme suit :

	E2
C.U.S	45%
C.O.S	1.2

Ces coefficients sont calculés à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Article 2 : Hauteur maximale de la construction dans le lotissement

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

1. 11.50m (RDC + 2 étages) pour le secteur E2.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphique particulière indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Une servitude de front bâti (FB) continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de :

1. 14.50m avec un rez-de-chaussée plus trois étage (FB3) ;
2. 17.50m avec un rez-de-chaussée plus quatre étages (FB4).

Elle signifie que les constructions obligatoirement de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisée les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1.20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2.50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1.50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassent localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions de présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Saut disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur de construction sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone. En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée : Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de :

1. 4m pour le secteur « E2 »

Au-delà de la bande de 15m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

Par rapport aux limites séparative en fond de parcelles :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, sinon, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum 4m pour les secteurs « E2 » et E3 »

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

Article 5 : Implantation des constructions sur une même propriété et dimensions des cours

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quel que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

- Dans le secteur « E2 » :
 - ✓ Minimum de surface de cours : 16m ;
 - ✓ Largeur minimum de la cour : 4.00m.

Dans les deux cas ci-dessus, les superficies des cours ne pourront être réduite par l'établissement de cours communes entre propriétaire riverains. Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

Article 6 : Encorbellement

Les façades donnant sur les voies de 16m auront un encorbellement de 1.00m.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenus par la projection sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra en aucun cas, être supérieure au 1/3 de la surface totale de la façade, pour les immeubles édifiés en bordure des rues de moins de 18,00 m de large. Les encorbellements pourront également la 1/2 de la façade des immeubles situés en bordure des rues de 18,00 m et au-dessus.

Article 7 : Sous-Sol

Au cas d'un sous-sol, il sera destiné uniquement au parking.

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur.

Ils comprennent les travaux suivants :

- ✓ Mise en viabilisation des chaussées goudronnées ;
- ✓ Aménagement de trottoirs et voies piétonnes ;
- ✓ Réalisation du réseau d'égout ;
- ✓ Alimentation en eau potable ;
- ✓ Equipement en électricité et éclairage public ;
- ✓ Equipement en lignes téléphoniques ;
- ✓ Sécurité incendie ;
- ✓ Espaces verts et places publiques ;
- ✓ Stationnement des voitures.

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

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

3.1 Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public:

L'autorisation de construire peut-être refusée sur un terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.1 Voirie et espace publics:

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs largeurs d'emprise.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

Les conditions techniques applicables aux voies carrossables nouvelles, les voies secondaires, les voies de desserte ou les voies de lotissements sont les suivantes :

- ✓ Dans les zones de villas, la largeur minimale des voies est de 12m;
- ✓ Dans les zones d'immeubles collectifs, la largeur minimale des voies est de 16m;
- ✓ Dans les zones d'activités industrielles, la largeur minimale des voies est de 20m, les voies en impasse sont interdites.

3.1.2 Accès piétons:

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser un passage libre de dimensions adaptées à la circulation des usagers.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

3.1.3 Accès des véhicules:

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- ✓ La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- ✓ Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- ✓ Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

3.2 Desserte par les réseaux et collecte des déchets:

La desserte des parcelles par les réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) est conditionnée comme suit:

3.1.4 Eau potable:

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

3.1.5 Eau pluviale:

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m².

3.1.6 Electricité:

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3.1.7 Assainissement:

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.1.8 Collecte des déchets:

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

3.2 Aires de stationnement de dépose et de livraison:

3.2.1 Stationnement des véhicules à moteur:

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés.

La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2.80 m.

La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2.80m minimum. Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2.80m minimum.

Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5.50 et 2.80m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue.

Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- ✓ Habitat: une place par logement;
- ✓ Bureau : une place minimum pour 80m² de surface hors cuivre;

- ✓ Industrie: une place minimum pour 120m² de surface hors œuvre;
 - ✓ Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHON;
 - ✓ Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.
- Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25 m² par place de voiture.

3.3.2 Aires de livraison et aires de dépose pour autocars:

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale ou industrielle) doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

- Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2 500m², il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Commerce, artisanat, industrie :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Entrepôt :

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

- Hébergement hôtelier :

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Article 4: Equipements publics et privés d'intérêt général

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains est indiquée en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifient, les règles de hauteur pourront ne plus être applicables.

Les équipements publics à créer ou à réaménager, ou dont les emprises peuvent être densifiées sont localisés sur le plan d'aménagement. Les nomenclatures en annexe précisent, s'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer ainsi que leur nature et leur affectation.

Les réserves pour équipements publics sont identifiées comme suit :

- ✓ Les services publics culturels, sociaux ou commerciaux, repérés par l'indice "P" ;
- ✓ Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice "E" ;
- ✓ Les établissements pour la santé publique, repérés par l'indice "S";
- ✓ Les mosquées, repérées par l'indice "M";
- ✓ Les équipements sportifs, repérés par l'indice "SP"; les cimetières, repérés par l'indice "C";
- ✓ Les équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice "G";

Article 5: Servitudes

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'à la zone de protection du littoral, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

5.1. Servitude liée aux chemins de fer:

La servitude ferroviaire doit être prévue conformément aux normes arrêtés par l'Office National des Chemins de Fer. Il s'agit d'une bande non constructible longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer.

5.2. Servitude liée aux infrastructures:

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 8m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de haute tension, cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services l'Office National d'Electricité.

Les conduites d'eau potable ont des emprises variant entre 20m et 30m selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non-ædificandi, exemptes de toute construction et tout aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau Potable.

5.3. Servitudes liées à la protection du patrimoine historique et archéologique:

Des servitudes non-ædificandi et non altius-tolendi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, de part et d'autre des murailles, portes, murs et tours et autour des sites archéologiques.

5.4. Servitude liée à la protection des cimetières:

Les cimetières sont entourés par une zone non-ædificandi au sein desquels toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

5.5. Protections architecturales:

La conservation des Monuments Historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 6: Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

6.1. Prescriptions architecturales:

6.1.1. Garde-corps et acrotères:

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

6.1.2. Eaux pluviales:

Toute descente d'eau pluviale, ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade ; les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

6.1.3. Antennes:

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3 m en arrière de la façade.

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antenne ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

6.2. Recommandations architecturales:

6.2.1. Recommandations générales:

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers rythmes, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (terrasses, retraits...).

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce, après attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par ledit projet de plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celle destinées à connaître une surélévation et une modification conformément aux dispositions réglementaire du présent projet de plan d'aménagement.

Dans le cas d'une contrainte, s'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivi d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

6.2.2. Façades:

La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne: les brises soleil horizontaux ou verticaux, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues...

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

6.2.4. Couleurs:

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons clairs blanc ou crème sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux tel que marbre ou pierre dans une proportion ne dépassant pas 25%.

6.3. Saillies d'éléments de construction:

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4 m.

DU La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 3 m au-dessus de la cote du trottoir.

6.4. Clôtures:

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 50cm.

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m surmontées d'une grille ajourée de 50cm.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Article 7: Espaces libres et plantations

7.1. Caractéristiques des espaces libres:

Les espaces libres doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

7.2. Plantations:

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Article 8: Prise en compte des enjeux environnementaux

8.1. Le climat:

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer

- améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage;
- maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager);
- limiter le recours à la climatisation.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été ;
- renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation ;
- installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.

8.2. Risques et pollution:

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou de d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante-cinq jours après la déclaration de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV2 ci-dessus.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents. Sont convoqués à cette réunion, le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.

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

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci-dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation :

NB : Les superficies des lots et des équipements sont à titre indicatif et ne seront définitives qu'après établissement des dossiers techniques cadastraux.

RECAPITULATION :

Les lots commerciaux R+2

-Tableau de contenance

<i>LOT N°</i>	<i>Surface (en m²)</i>
1	132
2	105
3	105
4	105
5	136
6	160
7	101
8	101
9	101
10	138
11	129
12	136
13	147
14	143
15	120
16	103
17	135
18	141
19	147
20	158
21	155
22	127
23	100
24	100
25	105
26	105
27	105
28	105
29	110
30	150
31	174
32	152
33	133

34	157
35	125
36	169

TOTAL 4 615

LES EQUIPEMENTS :

SURFACES VOIRIES : 7401 m²

SURFACES ESPACE VERTS :712.00m²

SURFACE POST TRANSFORMATEUR : 20m²

<i>EQUIPEMENT</i>	<i>NATURE</i>	<i>TERRAIN</i>	<i>PLANCHERS</i>
UN EQUIPEMENT	HAMMAM	261 m ²	

VOIERIE A CEDER ET A AMENAGER GRATUITEMENT :

Voie d'aménagement MO 14 de 20m

Voie d'aménagement MO 12 de 20m

Voie de lotissement

V-4 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 : l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé ne variateur.

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

Article 2 : Demande d'autorisation de construire

Article 2-1: Demande d'autorisation relative au lot concerné

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

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agréé, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 3 : Phase de chantier

Article 3-1: le respect des plans autorisés « NE VARIETURE »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Varié ture » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation.

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

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

Article 3-3 : Branchements à leurs charges

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

Article 4 : Permis d'habiter

Une fois la construction est achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « Ne variateur ». Si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au permis d'habiter.

LE MAITRE D'OUVRAGE :
AL OMRANE CASABLANCA – SETTAT :

ARCHITECTE :
MR, HATIM MAFROUD



Projet: **Lotissement AL MASSIRA Extension**

TF : 24038/26 et 42731/26

sis commune MOHAMMEDIA

Articles Lydec
Cahier des charges architectural

Hatim REDDADI
LYDEC - DCDC



13/10/21

Articles Eau potable, Assainissement et Electricité :

-EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT :

•>L'alimentation en eau potable et assainissement du projet sera assurée à partir des réseaux existants.

-ELECTRICITE :

Le projet sera alimenté à partir d'un poste de distribution publique de 4 * 5 m², (4m de façade donnant sur la voie publique) ; l'emplacement et les dimensions du poste sont indiqués au niveau du plan de masse du projet.

Après accord de principe de l'autorité compétente, le promoteur soumettra à l'approbation de Lydec l'étude complète des ouvrages d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public de son lotissement ainsi que le phasage des réalisations. Ces études doivent être établies par un bureau d'études agréé en la matière conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

•> Avant commencement des travaux, le promoteur devra s'acquitter, conformément aux dispositions du contrat de gestion déléguée en vigueur à la date de facturation, des frais de :

- Participations aux grandes infrastructures (eau potable), au premier établissement (assainissement) et aux infrastructures d'électricité ;
- Travaux et peines et soins relatifs aux réseaux hors-site d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, ainsi qu'aux éventuels ouvrages électromécaniques tels que les surpresseurs, les stations de pompage et les stations d'épuration ;
- Pour les réseaux in-site d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public, ainsi qu'aux éventuels ouvrages statiques tels que les bassins d'orage, les fosses septiques, les puits perdus, les kits STEP et les postes électriques :
 - o Travaux et peines et soins, si les travaux seront réalisés par Lydec ;
 - o Peines et soins si les travaux seront réalisés par une entreprise, agréée par Lydec, engagée par le promoteur.

•> Pour les travaux réalisés par une entreprise, agréée par Lydec, engagée par le promoteur :

- Le promoteur est tenu d'informer Lydec de la date de commencement des travaux ainsi que de leur délai d'exécution. Un agent de Lydec sera désigné pour le suivi et le contrôle des réalisations.
- Les travaux ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des frais suscités et ouverture officielle du chantier, sanctionnée par un PV signé conjointement par l'entreprise et les agents de Lydec mandatés pour le suivi de l'exécution des travaux.

En cas de lancement des travaux sans ouverture officielle du chantier :

- o Le promoteur devra s'acquitter d'une caution équivalente à 10% du montant des travaux globaux, valorisés par les Bordereaux des Prix Unitaires de la Gestion Déléguée. Cette caution devra être déposée à Lydec avant l'ouverture officielle du chantier et restera valable jusqu'à réception définitive des travaux ;
- o Le promoteur prendra en charge les contrôles et les essais demandés par Lydec pour l'exhaustivité des travaux réalisés avant l'ouverture officielle du chantier. En cas d'anomalie constatée, les travaux devront être repris à la charge du promoteur.



Hatim REDDADI
LYDEC - DCDC

- o Lydec se réserve le droit de ne pas réceptionner les travaux réalisés avant l'ouverture officielle du chantier.
- Les travaux doivent être réalisés conformément aux études validées par Lydec et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.
- Les travaux doivent être réalisés conformément au cahier des prescriptions spéciales (CPS), au cahier des clauses techniques et particulières (CCTP) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Les travaux de réalisation des réseaux hors-site et des ouvrages électromécaniques tels que les surpresseurs, les stations de pompage et les stations d'épuration seront réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant au chantier et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles. Le promoteur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non-respect des recommandations de Lydec.
- > Les travaux de raccordement du projet aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Agence des Bassins Hydrauliques, Autoroutes Du Maroc, etc...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement et de construction des ouvrages du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après :
 - Achèvement de tous les travaux d'équipement in-site et hors-site du projet
 - Achèvement de tous les essais et contrôles, conformément aux cahiers des prescriptions signés avant le lancement des travaux
 - Attestation par Lydec de la conformité des travaux réalisés en in-site et hors-site
 - Fourniture des garanties des matériels posés
 - Fourniture d'une garantie décennale pour le génie civil des équipements réalisés
 - Paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant des factures définitives établie sur la base des derniers plans autorisés et des quantités réellement mises en œuvre dans le projet.
- > Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'assainissement. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.
- > En cas d'empiètement sur un réseau Lydec existant, le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.
- > Le promoteur s'engage à réaliser à sa charge les éventuelles solutions provisoires pour l'alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées et pluviales du projet. Dans ce cas, un contrat de servitude établi par un professionnel habilité à cet effet doit être signé par le promoteur au profit de l'Autorité Délégante. Lydec donnera mainlevée, pour le terrain grevé de la servitude, après la mise en place de réseaux d'infrastructures.
- > Les ouvrages objets des solutions provisoires doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à leur construction et d'une demande de conformité avant la mise en service auprès du délégataire :
 - Le promoteur s'engage à maintenir la destination des parcelles de terrains destinés exclusivement à abriter les ouvrages objet des solutions provisoires et ce, jusqu'à la réalisation et la mise en service des solutions définitives.
 - Le promoteur s'engage à ne pas construire ni effectuer des travaux qui pourraient entraver le bon fonctionnement de ces ouvrages jusqu'à la réalisation et la mise en service des solutions définitives.
- > Dès réalisation des solutions définitives, le promoteur s'engage à se raccorder aux réseaux publics suivant les conditions du contrat révisé de gestion déléguée. Il s'engage également à



Hatim REDDAN
LYDEC - DCDC

(Signature)

informer les futurs acquéreurs, possesseurs des lots du projet et tout successeur du promoteur, de l'obligation de se raccorder aux réseaux publics après réalisation des solutions définitives. Le promoteur doit prévoir la pose des compteurs généraux pour chaque immeuble ainsi que de faire souscrire des contrats correspondants au nom du syndic des copropriétaires avant la livraison des clés des appartements aux acquéreurs. En cas de non constitution du syndic, les contrats seront souscrits au nom du promoteur. Ces contrats demeureront en vigueur jusqu'à souscription des contrats d'abonnement Lydec pour l'ensemble des parties divisées (appartement, garage...). Il sera procédé par la suite à la répartition par quote-part de la consommation résiduelle du compteur général sur les factures des occupants ou copropriétaires.

Le promoteur s'engage à intégrer cette disposition dans le règlement de copropriété du projet.

•> Le promoteur s'engage à stériliser les réseaux d'eau potable, à sa charge, et réaliser les travaux de pose des nourrices et les faire réceptionner par Lydec avant la demande du permis d'habiter. Les demandes d'abonnement des acquéreurs ne peuvent être satisfaites qu'après réception de ces travaux

Le promoteur s'engage à intégrer cette disposition dans le règlement de copropriété du projet.

•> La redevance assainissement reste obligatoirement due à Lydec par les acquéreurs des lots et unités du projet après la signature des contrats d'abonnement d'eau potable et ne peut être en aucun cas l'objet d'une discussion, négociation ou réclamation.

•> Pour les besoins de l'alimentation en énergie électrique des abonnés, Lydec se réserve le droit de demander au promoteur la cession gratuite de parcelles de terrains ou la mise à disposition de locaux de dimensions suffisantes pour l'installation des postes de transformation adaptés aux besoins du réseau de distribution.

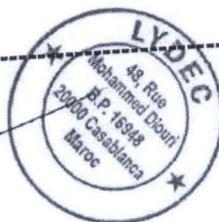
•> Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle. Un contrat de cession à titre gracieux sera établi par un professionnel habilité à cet effet.

•> Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec. Un contrat de servitude sera établi par un professionnel habilité à cet effet.

•> Le promoteur s'engage à procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière après la date de la réception provisoire du projet.

•> Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement du projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.

Hatim REDDADI
LYDEC - DCDC



Faint, illegible text in the top left corner, possibly a header or address.

Faint, illegible text in the middle left section.

Faint, illegible text in the lower middle left section.

Faint, illegible text in the bottom left section.

Main body of faint, illegible text in the top right section.

Main body of faint, illegible text in the middle right section.

Main body of faint, illegible text in the lower middle right section.

Main body of faint, illegible text in the bottom right section.

