



Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'acquisition de lots de terrains et la réalisation d'unités industrielles au sein des parcs industriels de Lakhyayta Park Industries (LPI) et Soualem Park Industries (SPI) sis à la Commune de Had Soualem, Province de Berrechid

TABLE DES MATIERES

I. PREAMBULE.....	3
II. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ET SON DEROULEMENT	4
1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	4
2. Textes de référence	4
3. Le déroulement de l'AMI	5
4. Calendrier indicatif	8
5. Conditions générales de l'AMI.....	9
III. PRESENTATION DU PROJET	10
1. Position géographique des projets et atouts des projets	10
2. Présentation des parcs industriels LPI et SPI	12
3. Dispositions urbanistiques applicables aux parcs industriels LPI et SPI	14
4. Gestion des parcs industriels	15
5. Besoins en alimentation électrique et eau des projets industriels.....	16
6. Engagements de valorisation et de respect des exigences environnementales des parcs industriels LPI et SPI	16
7. Engagement des attributaires	17
8. Délais de réalisation.....	17
IV. REGLEMENT DE CONSULTATION	18
1. Qualité des Acquéreurs	18
2. Dossier de candidature.....	19
3. Modalités de pré-sélection.....	22
4. Règles de classement	27
5. Notification des résultats du classement	27
6. Planning de déroulement indicatif de l'AMI.....	27
7. Demande d'Eclaircissements.....	27
8. Modification du présent règlement	28
V. ANNEXES	29
Annexe n°1 : Cahier des charges du parc industriel LPI	29
Annexe n°2 : Cahier des charges du parc industriel SPI	29
Annexe n°3 : Modèle de demande de participation à l'AMI.....	30
Annexe n°4 : Modèle de déclaration sur l'honneur	31

Annexe n°5 : Fiche technique et financière du projet	33
Annexe n°6 : Engagement de l'Acquéreur de réaliser le projet dans les délais prévus par le planning conformément au présent cahier des charges	38

I. PREAMBULE

Dans le cadre de l'accord de coopération dit « Compact II » signé le 30 novembre 2015 entre le Gouvernement des États-Unis d'Amérique, par l'intermédiaire de Millennium Challenge Corporation (MCC) et le Royaume du Maroc objectivant de rehausser la qualité du capital humain et d'améliorer la productivité du foncier, un programme dit « Foncier Industriel » a été mis en place visant la conception et la promotion d'une nouvelle approche en matière de planification, de développement, de revitalisation et de gestion des espaces d'accueil industriels, tirée par la demande et privilégiant le partenariat public privé (PPP).

Dans ce cadre un Partenariat Public Privé a été mis en place entre l'Etat Marocain, via le Ministère de l'Industrie et du Commerce et un groupement d'investisseurs privés suite à une procédure d'appel à concurrence pour le développement de deux zones industrielles d'une superficie globale avoisinant les 110 Ha dans la commune de Had Soualem, province de Berrechid. Ces deux zones industrielles sont portées respectivement par les sociétés d'aménagement et de développement Lakhyayta Park Industries (LPI) et Soualem Park Industries (SPI) ci-après désignées les « Sociétés de Projet ».

Les sites industriels susmentionnés ont été identifiés, sur la base d'un ensemble de critères, particulièrement la demande, l'impact économique, la viabilité financière, la surface mobilisable et l'absence de risques majeurs. La mise en place de ce projet vise à renforcer l'offre de terrains industriels dans la région Casablanca-Settat, ceci pour capter l'investissement privé et créer l'emploi.

En outre il est à noter que le dispositif de gestion et le plan d'aménagement mis en place ont été pensés de manière à offrir aux futurs utilisateurs un environnement et des équipements aux meilleurs standards offrant des services de qualité aux entreprises et à leurs employés, afin de créer un microcosme industriel dynamique et fonctionnel.

Ces deux zones sont assainies et mobilisées par le Gouvernement et les travaux de raccordement aux différents réseaux hors-site sont actuellement réalisés. Il est à noter aussi que l'autorisation de lotir a été obtenue en Août 2023 par les Sociétés de Projet et que les travaux d'aménagement ont été lancés visant une livraison de l'intégralité des aménagements des zones courant du 4^{ème} trimestre 2024.

Conscient de la demande en foncier industriel dans la région et dans une optique d'ouvrir à la concurrence l'opportunité de pouvoir développer des projets industriels, il a été décidé de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à faire concourir les différents acteurs économiques dans une

optique de sélectionner les projets à forte valeur ajoutée et impact pour la région Casablanca-Settat.

II. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ET SON DEROULEMENT

1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Dans le cadre du Programme dit « Foncier Industriel » suscité, ainsi que de la promotion de l'investissement et du développement économique et territorial de la région Casablanca-Settat, la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI) de la Région Casablanca Settat ainsi que les Sociétés de Projet LPI et SPI représentées par la société Maydane Investissement en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion des parcs industriels de Lakhyayta et de Soualem, sis à la Commune de Had Soualem, province de Berrechid, lancent un processus d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ouvert pour la sélection de projets industriels pour la valorisation des lots des parcs précités.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt vise à sélectionner les projets les plus impactants et à forte valeur ajoutée pour la valorisation des lots industriels, dans le respect de la durabilité environnementale et sociale des sites.

Le présent document vise à préciser les conditions et modalités du processus de déroulement de cet AMI pour la sélection des acteurs souhaitant s'implanter dans la zone et développer une unité industrielle.

La Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la région Casablanca-Settat se réserve le droit de modifier ce processus à tout moment si cela s'avère nécessaire.

2. Textes de référence

- Loi 47-18 portant réforme des Centre Régionaux d'Investissement et Création des Commissions Régionales Unifiées d'Investissement promulgué par le Dahir n°1-19-18 du 7 jourmada II 1440 (13 février 2019)
- Loi n°102-21 relative aux zones industrielles ;
- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 ; Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin

- 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ; § Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
 - La loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
 - La Loi n°102-21 relative aux zones industrielles entrée en vigueur après sa publication au Bulletin Officiel n°7173 du 27 février 2023 ;
 - Les Conventions de Partenariat portant sur l'aménagement, la commercialisation et la gestion des nouveaux parcs industriels de Lakhyayta et Had Soualem conclue entre Lakhyayta Park Industries, le MCA-Morocco, le MIC et MEF en date du 22 Mars 2022
 - La décision de la CRUI de la région Casablanca-Settat en date du 28 décembre 2023 validant les termes de références du présent AMI.

3. Le déroulement de l'AMI

Le déroulement du présent AMI se décline en deux principales phases décrites ci-dessous :

a. Phase 1 : Dépôt des dossiers de candidatures et pré-sélection

Durant cette phase, les soumissionnaires (ci-après désignés le(s) « Acquéreur(s) ») devront soumettre au plus tard le 08/03/2024, un dossier de réponse physique accompagné d'une version électronique sur clé USB, conformément aux exigences décrites dans la partie règlement de consultation du présent Appel à Manifestation d'Intérêt à l'attention de Monsieur le Directeur Général du Centre Régional d'Investissement de la région Casablanca-Settat à l'adresse susmentionnée.

Considérant le nombre de lots ouverts à la concurrence dans le présent AMI, et dans l'optique d'optimiser le positionnement des projets qui seront retenus, les Acquéreurs sont invités à présenter leurs demandes pour des parcelles de terrains types (les demandes ne pourront pas porter pour un lot en particulier), précisant la surface de la parcelle globale demandée ainsi que les spécifications requises par le projet industriel présenté selon le modèle annexé au présent AMI.

La pré-sélection des dossiers sera réalisée par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région de Casablanca-Settat qui analysera et notera les dossiers sur la base de la grille d'évaluation figurant dans l'AMI.

b. Phase 2 : Notification et contractualisation

i. Notification des Acquéreurs présélectionnés

A l'issue de la phase de pré-sélection, les Acquéreurs retenus seront informés du résultat de la phase de pré-sélection. Ils se verront adresser une proposition de lot, répondant au mieux aux besoins exprimés, pour la réalisation de leur projet industriel.

Les Acquéreurs retenus et notifiés auront un délai de rigueur d'un (1) mois à partir de la date de notification pour signifier leur acceptation de la proposition de lot faite par courrier qui devra être déposé auprès de la Société de Projet avec une copie adressée au CRI de la Région Casablanca Settat. Il est aussi précisé par ailleurs que le non-respect du délai de rigueur d'un (1) mois entraîne automatiquement le désistement de la candidature retenue sans formalité particulière et sans voie de recours possible. Les Acquéreurs concernés seront notifiés de la décision subséquentement.

Il est à noter qu'en cas de non-acceptation du lot proposé par les Acquéreurs, ceux-ci devront adresser dans un délai de quinze (15) jours une lettre de désistement ou de demande de repositionnement de leurs projets à la Société de Projet avec une copie adressée au CRI de la Région Casablanca Settat.

La demande de repositionnement sera étudiée par la Commission pour proposer un lot alternatif selon la disponibilité.

En cas de non-disponibilité de foncier adéquat répondant aux besoins du candidat retenu ayant demandé un repositionnement, lesdits projets seront écartés sans voie de recours possible. Les Acquéreurs concernés seront notifiés de la décision subséquentement.

A l'issue de cette phase de repositionnement, si des lots se trouvent sans affectation à un projet, la commission de sélection pourra proposer les lots résiduels aux autres soumissionnaires ayant postulé au présent AMI en fonction de la notation des projets et de l'adéquation des demandes en foncier réalisées avec les lots non affectés.

Il est à noter également que les propositions de lots ne constituent ni une promesse ni un engagement ferme d'attribution du lot pour les Acquéreurs retenus. Les demandes d'attributions devront être validées par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région Casablanca-Settat selon la réglementation et les procédures en vigueur.

Il est aussi porté à la connaissance des Acquéreurs que durant cette 1^{ère} étape du processus, les Acquéreurs retenus seront présélectionnés, et devront, pour

obtenir une attribution définitive déposer un dossier de demande d'attribution de lot sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat après l'obtention de la réception provisoire des travaux de viabilisation et l'obtention des réceptions urbanistiques de rigueur par les Sociétés de Projet en charge de l'aménagement et du développement desdits parcs industriels.

ii. Formalités post phase de présélection par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement

• Confirmation de la réservation

Suite à l'acceptation du lot par l'Acquéreur retenu, celui-ci aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision pour compléter les formalités de réservation du lot (la date inscrite sur la notification faisant foi) avec la Société de Projet Soualem Park Industries (SPI) ou Lakhyayta Park Industries (LPI). Après avoir complété les formalités de réservation, la Société de Projet délivrera à l'Acquéreur une lettre de confirmation de sa réservation dont une copie devra être adressée au CRI de la Région Casablanca Settat pour information par le pétitionnaire.

Passé ce délai de rigueur sans qu'aucune confirmation de réservation n'ait été déposée, la proposition issue de la présélection est réputée caduque et sans effets et entraîne automatiquement que le dossier du candidat soit écarté sans formalité particulière et sans voie de recours possible. Les Acquéreurs concernés seront notifiés de la décision subséquentement.

Il est entendu que nonobstant la confirmation de la réservation, le contrat de vente définitif ne pourra être signé par les parties qu'après constitution par l'Acquéreur de la société-projet pour le cas des nouvelles créations et la présentation d'un dossier de financement du projet dans le délai indiqué par Maydane Investissement au moment de la confirmation de la réservation.

A l'issue de cette phase, si des lots se trouvent sans affectation à un projet, la commission de sélection pourra proposer les lots résiduels aux autres soumissionnaires ayant postulé au présent AMI en fonction de la notation des projets et de l'adéquation des demandes en foncier réalisées avec les lots résiduels.

- **Confirmation de la décision d'attribution par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement et signature du contrat de vente**

Une fois les réceptions urbanistiques des lotissements industriels obtenues de la part de l'aménageur développeur des parcs industriels, les Acquéreurs seront notifiés par la Société de Projet et devront subséquemment déposer une demande d'attribution de lot. L'Acquéreur devra saisir son dossier sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction finale par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement. Il est à noter que l'Acquéreur devra soumettre à la commission le projet initialement présenté par celui-ci lors de la phase d'AMI. Le projet devra être adapté au lot attribué. Toute présentation d'un projet différent (changement d'activité, etc.) pourra donner lieu à une annulation de la proposition de lot issue de la phase de présélection, un rejet de la demande d'attribution ainsi que la résolution du contrat de réservation signé avec la Société de Projet.

Suite à l'obtention du titre individuel, lesdits soumissionnaires auront un délai de rigueur de trois (3) mois pour compléter les procédures liées à l'acte d'acquisition du lot pour lequel ils auront demandé l'attribution.

Passé ce délai, la décision d'attribution est réputée nulle et non avenue sans qu'aucune formalité ne soit requise. Les Acquéreurs concernés seront notifiés de la décision subséquemment.

4. Calendrier indicatif

Date limite de remise des dossiers de pré-sélection	08/03/2024 à 16h30
Notification des Acquéreurs présélectionnés	22/04/2024
Date limite pour signifier l'acceptation de la proposition	1 mois maximum après la date de notification
Date limite de formalisation des actes de réservation	1 mois maximum après la date de notification de l'acceptation du lot par l'Acquéreur
Date limite de dépôt des dossiers en ligne par les Acquéreurs	1 mois maximum après la notification des réceptions

	urbanistiques par la Société de Projet
Date limite de concrétisation de la vente définitive	3 mois maximum après la date de disponibilité du titre individuel

5. Conditions générales de l'AMI

Condition 1 :

Les informations contenues dans le présent dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou fournies de quelque autre manière sont communiquées aux soumissionnaires, de bonne foi, à la seule fin de leur permettre de présenter leurs offres dans le cadre de la procédure du présent AMI.

A ce titre, l'Acquéreur devra procéder à toutes les diligences de vérification nécessaires en relation avec la conformité légale et réglementaire de son Projet.

La Commission Régionale Unifié de l'Investissement, les Sociétés de Projet, se réservent le droit de (i) modifier à tout moment tout élément du dossier d'AMI (ii) suspendre, annuler ou mettre un terme anticipé à la procédure d'AMI ou après soumission des dossiers à la commission et ce sans que leur responsabilité à l'égard des Acquéreurs ne soit engagée d'une quelconque manière et/ou sans être dans l'obligation, à l'égard d'un ou plusieurs soumissionnaires, de justifier une telle décision.

Condition 2 :

La Commission Régionale Unifié de l'Investissement, les Sociétés de Projet ainsi que leurs représentants sont tenus au secret professionnel quant à la nature des éléments relatifs aux soumissionnaires de l'AMI, ainsi que les informations contenues dans les dossiers soumis. Lesdites administrations et sociétés s'engagent ainsi à ne divulguer aucune information concernant l'activité professionnelle des Acquéreurs ni leur offre dans le cadre de l'AMI.

Condition 3 :

Les Acquéreurs peuvent répondre individuellement ou dans le cadre de groupement. Dans le deuxième cas, les membres du groupement doivent être solidaires et doivent désigner un chef de file. A défaut de l'existence d'une société projet dédiée pour le développement du projet industriel lors de la remise de la réponse au présent AMI, il est entendu que le chef de file désigné sera l'entité habilitée à réaliser les formalités administratives subséquentes

relatives à l'attribution de lot. Il est précisé que la réponse à l'AMI devra fournir une description du schéma de portage de l'actif par les membres du groupement (ex : société de portage, détention capitalistique prévisionnelle des membres du groupement dans la société, etc.). Il est porté à la connaissance des Acquéreurs que tout changement dans la constitution du groupement ou du schéma de structuration des Acquéreurs devra faire l'objet d'une validation de la Commission Régionale Unifiée d'investissement de la Région Casablanca Settat qui se réserve le droit de demander des justificatifs ou compléments au(x) soumissionnaire(s).

Condition 4 :

Les chiffres, les données et les délais fournis dans le présent AMI correspondent à des prévisions. En conséquence, ceux-ci sont donnés à titre indicatif et ne peuvent être considérés comme définitifs.

Condition 5 :

Le présent AMI est régi par le droit marocain.

III. Présentation du projet

1. Position géographique des projets et atouts des projets

Fruit d'un Partenariat Public Privé impliquant le Gouvernement des Etats Unis et le Royaume du Maroc, les Projets industriels de Lakhyayta et Had Soualem s'inscrivent dans le renouveau du foncier industriel marocain.

L'objectif de ces projets est de développer un nouveau modèle de parcs industriels durables et attractifs pour les industriels marocains et étrangers, dans le cadre d'un processus de commercialisation transparent et accessible à tous.

Le dispositif de gestion et l'aménagement mis en place ont été pensés de manière à offrir aux futurs utilisateurs un environnement et des équipements aux meilleurs standards, afin de créer un parc industriel dynamique et fonctionnel.



a. Parc industriel de Had Soualem : Soualem Park Industries (SPI)

POSITION GÉOGRAPHIQUE :

Totalisant une surface brute de 51 ha, le site devant abriter le projet du parc industriel de Had Soualem est situé à seulement 30 km de la ville de Casablanca.

Relié par la voirie urbaine principale de Had Soualem à la Route Nationale n° 1, le site se trouve à 5 km de l'échangeur de Had Soualem sur l'autoroute A5 qui le met en relation avec les villes de Casablanca et El Jadida.



LES ATOUTS DU PROJET :

Outre sa position géographique privilégiée et sa connectivité aux réseaux routier et autoroutier, le site jouit de plusieurs atouts qui le prédestinent à accueillir un parc industriel performant et attractif, en l'occurrence :

- L'implantation dans une zone à vocation industrielle, confirmée par le plan d'aménagement qui y prévoit des activités industrielles ;
- La présence d'une culture industrielle facilitant l'implantation de nouvelles industries : le site est attenant à la zone industrielle existante, aménagée par le groupement des communes d'Ouled-Hriz et s'étendant sur une superficie de 68,5 ha ;
- L'insertion urbaine du site dans la continuité de la ville de Had Soualem et des territoires en cours d'urbanisation ;
- L'accès à un bassin d'emploi direct, large et qualifié, pour des secteurs fortement demandeurs de main d'œuvre.

b. Parc industriel de Lakhyayta : Lakhyayta Park Industries (LPI)

POSITION GÉOGRAPHIQUE :

S'étendant sur une superficie brute de 60 ha, le site devant abriter le projet du parc industriel de Sahel Lakhyayta est situé dans la commune de Had Soualem relevant de la Province de Berrechid, à seulement 15 minutes au Sud de Casablanca et à 30 minutes de l'Aéroport Mohammed V.

Disposant d'un accès direct via l'Autoroute A1, le site se trouve à environ 5 kilomètres au Sud-Est du centre-ville de Had Soualem, auquel il est relié par la Route Provinciale n° 3011 et la Route Nationale n° 1.



LES ATOUTS DU PROJET :

Outre sa localisation stratégique et sa connectivité aux réseaux routier et autoroutier, le projet du parc industriel de Sahel Lakhyayta jouit de plusieurs atouts qui le prédestinent à constituer une véritable référence pour l'industrie régionale et nationale, à savoir :

- La situation du site, assez éloignée des zones d'habitat existantes, consacre davantage sa vocation industrielle et offre plus d'opportunités aux investisseurs en termes de choix des industries à implanter ;
- Le développement en « Greenfield » du site offre une large latitude dans le choix de l'aménagement et du positionnement, avec des standards supérieurs en termes de services et de qualité de l'offre immobilière ;
- L'accès à un bassin d'emploi local et la proximité du bassin d'emploi de Casablanca ;
- Une offre spécifique sur des secteurs sensibles aux aspects qualitatifs ;

2. Présentation des parcs industriels LPI et SPI

a. Lakhyayta Park Industries (LPI)

Lakhyayta Park Industries (LPI) se trouve à la sortie de l'échangeur de l'Autoroute A5 bénéficiant ainsi d'une accessibilité optimale. Le terrain support du projet s'étend sur une surface de 60Ha01Ca.

La programmation de LPI est orientée principalement vers des parcelles avec des superficies de 2 000 m² à près de 50 000 m² avec la possibilité de regrouper plusieurs parcelles pour proposer la superficie la plus adéquate, afin de répondre à la demande latente sur la région de Casablanca–Settat. Le site de LPI totalise 480.472,5 m² de parcelles industrielles cessibles.

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

Les lots sont destinés à accueillir des **activités industrielles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.**



Le prix de cession des lots de Lakhyayta Park Industries (LPI) est de 790 dhs/m². Ce prix au m² unique est pratiqué sur l'intégralité du parc LPI sans différenciation de taille des lots ni de leur positionnement au sein du lot industriel.

b. Soualem Park Industries

Soualem Park Industries (SPI) s'adosse à la zone industrielle existante de Had Soualem et sera développée à l'intérieur du périmètre urbain de Had Soualem. Le terrain support du projet s'étend sur une surface de 51Ha20A.

SPI dispose de terrains pouvant répondre à des besoins en petites superficies, avec une majorité de parcelles inférieures à 2 500 m². La programmation de SPI prévoit des terrains allant de 680 m² à près de 16 000 m². Pour les besoins en grandes superficies, il est également possible de regrouper les parcelles. Le site de SPI totalise 342.924,8 m² de parcelles industrielles cessibles.

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

This detailed site plan illustrates the layout of the 'Lotissement de la Vallée de la Fosse'. It features 100 numbered lots arranged in a grid-like pattern. The plan includes a network of roads and paths, with specific areas designated for vehicle circulation. Key features include boundary walls ('MUR DE CLOTURE'), boundary markings ('Coture des limites par H.C.A.'), and a designated space for vehicle circulation ('Espace affecté à la circulation des véhicules'). A north arrow is located in the top right corner of the plan.

3. Dispositions urbanistiques applicables aux parcs industriels LPI et SPI

a. Vocation des parcs industriels

b. Occupations interdites :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie ;
- Les constructions provisoires à caractère insalubre, ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit hors période de chantier ;

- L'exploitation de toute carrière. Cependant, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers est permise pendant la période de construction ;
- L'habitation à l'exclusion d'un logement de fonction par Lot.

c. Emprise au sol

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

d. Hauteur des constructions

Les constructions pourront avoir une hauteur de 14 mètres. Toutefois et en cas d'ouvrages techniques nécessitant une hauteur supplémentaire (Silos ou similaires), la commission administrative en charge des autorisations urbanistiques peut l'accorder sous réserve de justification par une note explicative écrite et par la matérialisation du processus de fabrication joints à la demande d'autorisation de construire.

4. Gestion des parcs industriels

Le site sera géré par les Sociétés de Projet en tant que gestionnaires de la copropriété pour une durée minimale de quinze (15) ans conformément aux engagements stipulés dans le cadre de la convention de partenariat les liant au gouvernement du Royaume du Maroc.

Les Sociétés de Projet auront pour charge de maintenir les espaces communs en très bon état à travers :

- L'entretien des espaces communs et de ses installations ;
- La gestion des voiries et du mobilier urbain ;
- La gestion et l'entretien de l'éclairage ;
- Le nettoyage des espaces communs ;
- La gestion des déchets (hors déchets spécifiques, l'éventuel ramassage des déchets polluants ou présentant des dangers pour l'environnement pourra faire l'objet d'une convention spéciale) ;
- Le gardiennage et la sécurité ;
- L'accueil ;
- La gestion des doléances par le responsable QHSE ;

- La mise en place et la gestion d'équipements (restauration, mosquée, infirmerie, hôtel, commerces et autres activités de services) ;
- Le respect de l'aspect environnemental et social dans le cadre de l'exploitation du parc.

Elles auront aussi à charge la gestion de la sécurité des parcs industriels.

A ce titre, les futurs acquéreurs seront tenus de se conformer au dispositif de gestion dont les principales dispositions sont jointes en annexe du présent AML. Il est également porté à la connaissance des Acquéreurs que dans l'optique d'assurer une bonne gestion du site, lors de la conclusion du contrat de vente, les Acquéreurs retenus et qui auront complété positivement toutes les étapes décrites dans le présent document, seront requis de payer deux (2) années de charges de copropriété à l'avance.

5. Besoins en alimentation électrique et eau des projets industriels

a. Alimentation électrique

Les lots d'une superficie supérieure à 1 500 m² seront alimentés en moyenne tension. La puissance nécessaire à ces lots a été estimée à 200 kVA / hectare et sera fournie au prorata de la superficie de chaque lot. Dépassé ce ratio, l'Acquéreur devra prendre attache avec l'ONEE et paiera à sa charge le besoin en puissance supplémentaire. Les lots d'une superficie inférieure à 1 500 m² seront raccordés au réseau basse tension avec une puissance de 40 kVA.

b. Eau Potable

Les travaux d'alimentation d'eau potable in site de la zone seront effectués conformément au cahier des charges du distributeur aux frais de l'aménageur. Cependant, les raccordements individuels en eau potable seront à la charge des Acquéreurs.

6. Engagements de valorisation et de respect des exigences environnementales des parcs industriels LPI et SPI

Les Acquéreurs devront s'engager à réaliser leurs projets dans les conditions définies par le cahier des charges urbanistique, technique, environnemental et ainsi que le cahier des charges de gestion annexé au présent AML.

Dans ce cadre, les Acquéreurs devront fournir une copie renseignée du modèle d'engagement fourni en annexe au présent AML.

7. Engagement des attributaires

L'Acquéreur déclaré attributaire à la suite des travaux du comité de sélection des offres, s'engage à respecter les termes cités ci-après :

- Soumettre le dossier pour entamer la procédure d'attribution de lot, et ce via la plate-forme www.cri-invest.ma ;
- La mobilisation et la valorisation des lots, objet de cet AML conformément à la décision de la CRUI et les termes des cahiers des charges qui seront annexés, en respectant les conditions et termes stipulés dans le présent document, les dispositions du cahier des charges relatif aux dispositions techniques et de valorisation de la zone et les dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le financement de la réalisation du projet ainsi que l'ensemble des études et autorisations en découlant dans les délais impartis conformément à la décision d'affectation du terrain par la CRUI.

8. Délais de réalisation

L'Acquéreur attributaire ne doit pas dépasser un délai de **vingt-quatre mois (24)** pour la réalisation de son projet sur le/les lots attribuée(s) et ce, à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

L'Acquéreur a un délai incompressible de **six (6) mois** après signature de l'acte de vente pour procéder au dépôt du dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire. L'Acquéreur s'engage à obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas **six (6) mois** à partir de la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce délai pourra être prorogé une fois de six (6) mois supplémentaires en cas de force majeure ou justification du retard d'obtention dudit permis par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat. L'Acquéreur a un délai incompressible de **six (6) mois** à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire afin de procéder à l'ouverture de chantier et le démarrage des travaux de constructions (étant précisé que le démarrage des travaux signifie l'achèvement de travaux de fondations de l'usine devant être construite par l'Acquéreur). En cas de non-démarrage des travaux dans les délais précités, une commission administrative pourra être dépêchée en vue de constater l'absence de valorisation du lot. Cette commission sera habilitée à se prononcer sur une éventuelle prorogation des délais de démarrage de la

valorisation du lot en cas de retard justifié par l'attributaire, ou de prononcer la déchéance des droits de l'attributaire sur le lot permettant la reprise de possession du lot par les Sociétés de Projet conformément aux dispositions du cahier des charges annexé au présent AML. La prorogation de délais ne pourra pas dépasser six (6) mois, renouvelable une seule fois pour une durée supplémentaire de six (6) mois, sauf en cas de force majeure ou d'événements majeurs justifiant les retards.

IV. REGLEMENT DE CONSULTATION

1. Qualité des Acquéreurs

Le présent AML est ouvert à tout investisseur ayant le statut de personne physique ou morale (Société ou groupement de sociétés), de droit marocain, en situation régulière vis-à-vis de l'administration fiscale et de la CNSS, ne faisant pas l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire et disposant d'expérience et de capacité technico-financière nécessaires à la réalisation de son projet conformément aux conditions stipulées dans le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Les Acquéreurs peuvent répondre individuellement ou dans le cadre de groupement.

Il est précisé que dans le cas où les Acquéreurs envisageraient de mettre en place des schémas de structuration faisant en sorte que les actifs immobiliers supports aux activités industrielles envisagées ne seraient pas portées directement par les sociétés industrielles (ex : crédit-bail immobilier, contrat Build To Suit, etc.), un dossier complémentaire devra être fourni par la société partenaire (société immobilière, de crédit...).

Ce dossier devra présenter :

- Pour les organismes de crédit : une présentation de l'opération envisagée ainsi que l'accord de l'organisme pour le schéma de financement envisagé (crédit-bail immobilier, *lease back*, etc.) ainsi qu'un engagement cacheté et signé mentionnant qu'il a bien pris connaissance des termes de l'AMI et qu'il en accepte les conditions ;
- Pour les autres typologies d'acteurs : une présentation de la société partenaire ainsi que l'opération envisagée, son dossier juridique, sa capacité financière à réaliser le projet, ainsi qu'un engagement cacheté et signé mentionnant qu'elle a bien pris connaissance des termes de l'AMI et qu'elle en accepte les conditions.

Il est rappelé que dans ce cas de figure particulier, les sociétés partenaires seront tenues au même titre que les Acquéreurs des engagements de valorisation du projet présenté par l'Acquéreur industriel. Il est entendu que le terme valorisation ne se limite pas à la dimension construction de l'actif mais englobe aussi la mise en place de l'activité par l'Acquéreur portant l'activité industrielle (équipements, emplois...). Il est spécifié que les quitus de valorisation des actifs ne seront délivrés qu'après mise en service des opérations des unités industrielles conformément aux dossiers qui auront reçu l'approbation pour l'attribution de lot de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat au terme de l'AMI et des cahiers de charges encadrant la valorisation et la gestion desdits parcs industriels.

2. Dossier de candidature

Les dossiers des offres doivent être déposés, contre accusé de réception sous plis cachetés fermés, au bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement de la région Casablanca-Settat, en indiquant le nom du parc industriel objet de la demande.

Considérant le nombre de lots ouverts à la concurrence dans le présent AMI, et dans l'optique d'optimiser le positionnement des projets qui seront retenus, les Acquéreurs sont invités à présenter leurs demandes pour des parcelles de terrains types (les demandes ne pourront pas porter pour un lot en particulier), précisant les surfaces, les spécifications et les contraintes requises par le projet industriel présenté.

La date limite de dépôt des offres est le 8 mars 2024 à 16h30.

Les dossiers des offres doivent comporter les éléments suivants :

- Un dossier administratif ;
- Une offre technique.

L'Acquéreur devra par ailleurs s'acquitter du règlement des frais de dossier d'un montant de dix mille (10,000.00) dirhams à la société Maydane Investissement, en charge de la commercialisation des parcs industriels. Ces frais visent à couvrir les frais liés au traitement des dossiers ainsi que tout frais annexe. Le règlement devra être réalisé par virement bancaire sur le compte bancaire suivant :

Nom du Bénéficiaire : MAYDANE INVESTISSEMENT

RIB : 011 780 000009 2100004510 79

Code SWIFT : BMCE MAMC

Les Acquéreurs non retenus seront remboursés de la totalité de la somme reçue à l'issue de la phase de sélection.

L'ordre de virement devra être réalisé avant la date de dépôt du dossier et au plus tard le 08 mars 2024.

Pour toute demande d'information concernant les frais de dossier, les Acquéreurs sont tenus de se rapprocher de la société Maydane Investissement.

a. Constituants du dossier administratif :

- Demande de participation adressée à l'attention de Monsieur le Directeur Général du Centre Régional d'Investissement Casablanca Settat, en indiquant l'objet de l'AMI ainsi que le besoin en surface objet de la soumission et ce, conformément au modèle en Annexe 3 ;
- Délégation de pouvoir du représentant du soumissionnaire (le cas échéant) ;
- Copie de la CIN pour les personnes physiques ;
- Copie des statuts de la société (personne morale) ;
- Copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale ;
- Registre de Commerce datant de moins de 3 mois ;
- Attestation de régularité fiscale ;
- Attestation de régularité vis-à-vis de la CNSS ou de tout autre organisme de prévoyance sociale ;
- Déclaration sur l'honneur et engagement signé et légalisé, conformément au modèle joint en Annexe 5 ;
- Copie du dossier d'AMI, paraphé, cacheté et signé par l'Acquéreur ;
- Engagement à réaliser le projet dans les conditions définies par les cahiers des charges urbanistique, technique, environnemental et de gestion conformément au modèle joint en Annexe 6. Le document devra être signé et cacheté par l'Acquéreur ;
- Copie de l'ordre de virement bancaire signé et cacheté par la banque du soumissionnaire d'un montant de dix mille (10.000) dirhams ;
- Attestation de RIB (pour les remboursements des frais de dossier si l'Acquéreur n'est pas retenu).

b. Constituants de l'offre technique :

- Note de présentation du soumissionnaire décrivant ses moyens humains, techniques et financiers ;
- Note de présentation succincte du projet : Cette note comprend notamment les objectifs, la consistance du programme d'investissement

industriel, le planning de réalisation, l'impact socio-économique (emplois directs, indirects à créer et nombre d'emplois en phase de construction), une synthèse du business plan projet et de ses indicateurs de rentabilité financière et économique incluant le programme d'investissement et le plan de financement détaillé, et tout autre aspect que l'Acquéreur souhaite mettre en exergue ;

- Fiche de présentation du type de parcelle demandée spécifiant la surface demandée, les spécifications requises (longueur ou largeur spécifique...) et les éventuelles contraintes (industries non compatibles à proximité ...) ;
- Fiche technique et financière du projet, conformément au document fourni en Annexe 5 ;
- Un avant-projet, intégrant un plan de masse avec indication des dimensions des surfaces, la plaquette doit préciser aussi :
 - L'affectation des locaux ;
 - L'emplacement des machines dans les aires de production ;
 - La puissance des installations et des engins.
- Planning détaillé de réalisation du projet ;
- Fiche décrivant de manière détaillée le nombre d'emplois à créer, ainsi que l'organigramme cible (emploi cadre et non cadre) ;
- Références et expériences professionnelles du soumissionnaire (Fiches de projets réalisés dans le secteur industriel, attestations de références, CVs de l'équipe qui sera en charge du projet) ;
- Une note décrivant l'activité et la valeur ajoutée du projet (Activité industrielle à fort intérêt technologique, projet locomotive, transfert de technologie, de substitution ou montée en gamme, activité industrielle à forte valeur ajoutée destinée principalement à l'export, activité industrielle à forte valeur ajoutée destinée principalement au marché local) ;
- Note décrivant de manière détaillée l'utilisation d'eaux non conventionnelles dans le procédé industriel et d'énergies renouvelables (solution envisagée, % de couverture du besoin en eau et énergie dans la production ...).

Ce dossier doit comprendre également :

- Les états financiers : bilans des trois (3) derniers exercices, compte d'exploitation prévisionnel (pour les sociétés nouvellement créées, hypothèses de calcul du chiffre d'affaires, capacité d'endettement) et ce, concernant la société soumissionnaire et le groupement (le cas échéant) ;

- Justificatifs de capacité du soumissionnaire à amener les fonds propres et le financement nécessaire pour réaliser son projet (relevé bancaire, attestation de capacité financière, ...) ;
- Business plan du projet sur une durée minimale de cinq (5) ans, ou ajusté avec la durée de l'emprunt bancaire (le cas échéant) et incluant une étude de marché sommaire justifiant les hypothèses retenues.

Remarques : « La commission de présélection peut demander aux soumissionnaires un complément d'information, si nécessité il y a. Par ailleurs, ladite commission peut inviter l'Acquéreur à une séance de travail pour approfondir l'évaluation de certains aspects de son dossier ».

3. Modalités de pré-sélection

A. Comité d'évaluation des dossiers

La présélection des dossiers sera réalisée par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région de Casablanca-Settat qui analysera et notera les dossiers sur la base de la grille d'évaluation figurant dans l'AMI.

Les Acquéreurs retenus seront informés du résultat de la phase de présélection. Ils se verront adresser une proposition de Lot, étant clairement précisé que la proposition de Lot ne constitue ni une promesse ni un engagement ferme d'attribution du Lot. Les demandes d'attributions devront ensuite être validées par la CRUI une fois les réceptions provisoires du lotissement obtenues par la Société de Projet.

B. Remise du dossier de candidature

Le dossier de candidature sera placé dans un pli scellé, fermé et cacheté, portant la mention :

« Dossier de candidature pour l'acquisition d'un lot de terrain et la réalisation d'une unité industrielle au sein des parcs industriels LPI ou SPI ». Le pli fermé doit comporter sur sa face les éléments suivants :

- L'identité de la ou des entités représentant l'Acquéreur et déposant le dossier de réponse à manifestation d'intérêt ;
- L'objet tel que précisé ci-dessus ;
- La mention : « Offre à n'ouvrir que par le comité compétent ».

Ce pli contient trois (3) enveloppes distinctes comprenant :

- a) La première enveloppe : Elle contient les pièces du dossier administratif telles que décrites à l'article IV.1. A du présent AMI.

Cette enveloppe doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Dossier Administratif » ;

- b) La deuxième enveloppe : Elle contient les pièces de l'offre technique du soumissionnaire telles que décrites à l'article IV. 1.B de l'axe II du présent règlement. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Technique » ;
- c) La troisième enveloppe : Elle contient la clé USB regroupant l'ensemble des documents au format électronique.

Ledit dossier devra être déposé, au bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement Région Casablanca Settat, contre accusé de réception, au plus tard le : le 08/03/2024 à 16h30.

Le dossier devra être adressé à l'attention de : Monsieur le Directeur Général du Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat, Angle Boulevard Ghandi et, Rue Laarbi Doghmi, Casablanca 2000.

Aucun dossier de présélection ne sera accepté après la date limite.

C. Evaluation des offres techniques

L'évaluation finale des dossiers se fera par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement selon la grille d'évaluation détaillée ci-après.

i. Qualité et composantes du projet : (40 points maximum)

a. Nature de l'activité (20 points)

Activité industrielle à fort intérêt technologique, locomotive, transfert de technologie, de substitution ou montée en gamme, société exportatrice à plus de >85% de leurs chiffres d'affaires	20 points
Activité industrielle à forte valeur ajoutée destinée principalement au marché local	10 points
Autres activités industrielles	5 points
Activité non industrielle ou non conforme au cahier des charges	Eliminatoire

b. Emplois créés : (20 points maximum)

Affecter une note selon le ratio Emplois créés /superficie au sol de la parcelle globale demandée (par 100 m² de surface demandée) (20 points maximum) :

	...> 3	10 points
--	--------	-----------

Ratio nombre d'emploi / 100 m ² de surface globale demandée	$2.5 < \dots \leq 3$	8 points
	$2 < \dots \leq 2.5$	7 points
	$1.5 < \dots \leq 2$	5 points
	$1 < \dots \leq 1.5$	3 points
	$0.5 < \dots \leq 1$	2 points
	$0.2 \leq 0.5$	1 points
	Incohérent	0 point

Affecter une note selon le pourcentage d'emplois nouveaux créés en cadres supérieurs (diplôme de Bac + 4 minimum) (10 points maximum) :

Pourcentage d'emplois nouveaux créés en cadres supérieurs	$\leq 10 \%$	2 Points
	$10 \% < \dots \leq 20 \%$	4 Points
	$20 \% < \dots \leq 30 \%$	8 Points
	$30 \% < \dots \leq 50 \%$	10 Points
	Incohérent	0 point

ii. Les montant d'investissement et le Business Plan du Projet : (34 points maximum)

a. Ratio montant d'investissement / Superficie : (17 points maximum)

Affecter une note selon le ratio : Montant total de l'investissement (y compris le budget équipements) en Dhs HT/ Superficie au sol demandée pour le projet :

Ratio montant d'investissement en dhs HT / Superficie au sol de la parcelle globale demandée*	$\dots \geq 20.000$	17 points
	$15.000 \leq \text{et} < 20.000$	14 points
	$10.000 \leq \text{et} < 15.000$	11 points
	$5000 \leq \text{et} < 10.000$	08 points
	$2500 \leq \text{et} < 5000$	05 points
	$\dots \leq 2500$	02 points
	Incohérent	0 point

* Pour le calcul de ce ratio sera pris en compte la superficie de la parcelle globale demandée

b. Business Plan Projet et planning de réalisation (17 points)

Business Plan	Présentation d'un business plan détaillé et structuré Cohérence du Business plan et du montage financier du projet	Bien structuré	4
		Moyennement structuré	2
		Faiblement structuré	0
	Indicateurs de rentabilité de l'entreprise	Suffisant	5
		Moyen	2
		Insuffisant	0
	Apport en fonds propres du soumissionnaire (ou garantie maison mère en cas de Groupe de sociétés) par rapport au montant de l'investissement global	Nb > 40%	6
		$20\% \leq \text{Nb} \leq 40\%$	2
		Nb < 20%	0
	Respect du délai de valorisation et cohérence du planning de réalisation	Respect du délai et planning cohérent	2
		Respect du délai et planning moyennement cohérent	1
		Non-respect du délai et/ou non cohérence du planning	0

iii. Expérience de l'Acquéreur (20 points)

a. Expérience professionnelle du soumissionnaire (sur la base du CV)

Expérience de l'équipe projet (Notation sur la base de la qualification/formation du porteur du projet ainsi que l'expérience professionnelle dans le secteur industriel)	Faible expérience, compétences limitées Nb < 5 ans	0 à 3 points
	Expérience moyenne, compétences adéquates 5 ans ≤ Nb ≤ 10 ans	5 points
	Expérience solide, compétences avancées Nb > 10 ans	10 points

b. Références professionnelles de projets réalisés dans le secteur industriel

Références professionnelles du soumissionnaire	Nombre de références professionnelles dans le domaine Nb = 0	0 points
	Nombre de références professionnelles dans le domaine 1 ≤ Nb ≤ 3	5 points
	Nombre de références professionnelles dans le domaine Nb > 3	10 points

iv. Composantes de développement durable du projet (6 points)

Utilisation d'eaux non conventionnelles dans le processus industriel	Non applicable / Incohérent : 0 pts
	Utilisation en 1% et 20 % : 1 pts
	Utilisation > 20% : 3 pts
Utilisation d'énergies renouvelables	Non applicable / Incohérent : 0 pts
	Utilisation en 1% et 20 % : 1 pts
	Utilisation > 20% : 3 pts

4. Règles de classement

A l'issue de la notation des dossiers de sélection des soumissionnaires, un classement par ordre décroissant de score sera établi. Les projets présélectionnés se verront proposer les lots dont ils pourraient demander l'attribution en fonction des surfaces demandées, et les spécifications requises par le projet industriel.

A l'issue de l'analyse et de la notation des dossiers de soumissions qui sera effectuée par la CRUI, pourront être écartés les Acquéreurs :

- ayant présenté des dossiers de soumissions incomplets ;
- ayant présenté des dossiers de soumissions incohérents ou présentant des critères éliminatoires.

5. Notification des résultats du classement

L'ensemble des Acquéreurs seront informés du résultat du classement par courriel émanant du CRI dans un délai maximum de six (6) semaines après la finalisation de l'étape de sélection des soumissionnaires. Il en sera de même pour les Acquéreurs écartés du classement.

6. Planning de déroulement indicatif de l'AMI

- J** : Date correspondant à la Publication de l'avis de l'AMI ;
- J+60** : Date limite de dépôt des candidatures ;
- J+105** : Classement des candidatures et désignation des **Acquéreurs** par la commission intermédiaire des offres et notifications ;
- J+135** : Acceptation du lot proposé ;
- J+165** : Formalisation des actes de réservations.

7. Demande d'Eclaircissements

Des éclaircissements sur le processus de sélection ou sur les données fournies dans le dossier d'AMI peuvent être demandés par écrit à l'adresse électronique suivante : contact@maydane.ma

8. Modification du présent règlement

Le Ministère de l'Industrie et du Commerce (MCI), le Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat (CRI), les Sociétés de Projet se réservent le droit de (i) modifier à tout moment tout élément du dossier d'AMI (ii) suspendre, annuler ou mettre un terme anticipé à la procédure d'AMI et ce sans que leur responsabilité à l'égard des Acquéreurs ne soit engagée d'une quelconque manière et/ou sans être dans l'obligation, à l'égard d'un ou plusieurs soumissionnaires, de justifier une telle décision.

V. Annexes

Annexe n°1 : Cahier des charges du parc industriel LPI

(Cf. document joint au présent AMI)

Annexe n°2 : Cahier des charges du parc industriel SPI

(Cf. document joint au présent AMI)

Annexe n°3 : Modèle de demande de participation à l'AMI

Cas : Personne morale / Groupement / Personne physique

Nom, prénom :
Chef de file pour les groupements :
Raison sociale :
Adresse :
N° de téléphone :
N° de fax :
E-mail :

**A l'attention de Monsieur le Directeur Général du
Centre Régional d'Investissement Casablanca
Settat
Angle Bd Ghandi & Bd Larbi Doghmi – Casablanca**

Monsieur le Directeur Général,

Je soussigné,

.....
.....

(Prénom, Nom)
(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique)
; (intégrer les informations sur les membres du groupement le cas échéant)

Demande/ons à participer à l'AMI relatif à la réalisation d'une unité
industrielle sur la zone LPI ou SPI.

(Signature par tous les représentants du groupement le cas échéant)

Annexe n°4 : Modèle de déclaration sur l'honneur

Cas : Personne morale / Groupement / Personne physique

Je soussigné,

(Prénom, Nom) – le chef de file

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique) ;

Déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le dossier de soumission relatif à l'AMI sont exactes ;
- Que la/les société(s) que je représente n'est ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire ;
- Qu'en cas de sélection, au titre de cet AMI, la structuration juridique de l'entité devant réaliser le projet (notamment sa forme juridique, l'identité de ses actionnaires et leur contribution au capital) restera inchangée jusqu'à la conclusion de la convention d'exploitation et de valorisation ;
- Ne pas avoir de contentieux en cours avec le Royaume du Maroc, ni être une société affiliée à toute société ayant un contentieux en cours avec le Royaume du Maroc ;
- Ne pas être en état de violation des lois et règlements du Royaume du Maroc en matière de protection de l'environnement, de droit du travail, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Ne pas avoir fait l'objet, lors des trois (3) dernières années, d'une interdiction temporaire ou définitive de participer à des appels d'offres publics dans son pays d'origine ou au Royaume du Maroc ;

Nom du soumissionnaire	Adresse : N° de téléphone : N° de fax : E-mail :
Raison sociale	
Nom du soumissionnaire	
Nom de la personne habilitée à soumettre la Manifestation d'Intérêt au nom du soumissionnaire	Adresse : N° de téléphone : N° de fax : E-mail :
Nom de la personne à contacter par l'administration en cas de besoin	Adresse :

(compléments, réponse aux éclaircissements...)	N° de téléphone : N° de fax : E-mail :
--	--

** Intégrer les informations des membres du groupement le cas échéant*

Signature du soumissionnaire : *(signature par tous les représentants du groupement le cas échéant)*

Annexe n°5 : Fiche technique et financière du projet

Objet de la demande de l'AMI	
Classement de l'établissement	Préciser le classement de l'établissement tels que définit par le Dahir du 25 Août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux
Localisation souhaitée (SPI ou LPI)	Priorité 1 : Priorité 2 :
Caractéristiques du lot souhaité	Surface minimale : Surface maximale : Longueur minimale : Largeur minimale : Contraintes spécifiques :

Informations concernant l'Acquéreur :

Cas d'une Personne Morale (Intégrer les informations des membres du groupement le cas échéant) :

Dénomination sociale	
Forme juridique	
Objet social	
Capital social (*)	
Date de création	
Siège social	
Registre de commerce	
Tribunal d'inscription RC	
Administration / Gérance	
Répartition du capital	

(*) Cas des Sociétés Anonyme : La mise en conformité avec la loi 20-19 modifiant et complétant la loi 17-95 relatives aux Sociétés Anonymes.

Cas d'une Personne Physique (Intégrer les informations des membres du groupement le cas échéant) :

Nom	
Prénom	
Adresse	
CNE	
Date de naissance	
N° de téléphone	
Registre de commerce (le cas échéant)	
Adresse e-mail	

BESOIN EN SURFACE ET RESUME DES SPECIFICATIONS TECHNIQUES :

--

PRESENTATION DU PROJET :

--

DELAI DE REALISATION DU PROJET :

--

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Note : Les rubriques « Fonds de roulement et Divers », doivent constituer au maximum 10% du montant total du programme d'investissement.

RUBRIQUES	MONTANT (H.T) EN DIRHAMS	%
Acquisition de terrain		
Equipements		
Construction		
Besoin en fonds de roulement		
Divers		
TOTAL		

PLAN DE FINANCEMENT

RUBRIQUES	MONTANT EN DIRHAMS	%
Autofinancement		
Augmentation de capital :		
▪ Incorporation du compte courant associé		
▪ Conversion d'obligation		
▪ Fusion avec une autre entreprise		
▪ Apport en numéraire		
▪ Apport en nature		
Fonds Caisse Centrale de Garantie :		
▪ Fonds MDM INVEST		
▪ Fonds GREEN INVEST		
▪ Fonds MEZZANINE PME		
Crédit bancaire		
Subvention (s)		
TOTAL		

MOYENS DE PRODUCTION

Moyens Humains :

CATEGORIE	SERVICE	COMMERCIAL	ADMINISTRATIF	TOTAL
Employé				
Cadre				
TOTAL				

➤ Nombre d'emplois permanent :

➤ Nombre d'emplois provisoires :

Equipements :

NATURE	DESIGNATION	ESTIMATION VALEUR
Exploitation		
Roulant		
Autres		

CONSISTANCE ET COMPOSANTE DU PROJET

DESIGNATION	SUPERFICIE	DETAIL DE LA CONSISTANCE
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	
...	m ²	

DONNEES SUR LA CONSOMMATION JOURNALIERE

Eau	Taux d'utilisation d'eaux non conventionnelle (en %) :
Energie	Taux d'énergie renouvelable (en %) :
Gaz	

Autres :

PRINCIPAUX CLIENTS ET FOURNISSEURS

<i>PRINCIPAUX CLIENTS</i>	<i>MODE DE REGLEMENT ET DELAI DE PAIEMENT</i>	<i>PRINCIPAUX FOURNISSEURS</i>	<i>MODE DE REGLEMENT ET DELAI DE PAIEMENT</i>

MODE D'APPROVISIONNEMENT

Marché local : (Quantité, valeur Fournisseurs)

Importation : (Quantité, valeur, Pays d'origine)

Annexe n°6 : Engagement de l'Acquéreur de réaliser le projet dans les délais prévus par le planning conformément au présent cahier des charges

Je soussigné, (chef de file pour les groupements)
.....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique)

(Intégrer les informations des membres du groupement le cas échéant)

Dont le/les siège social(aux) est situé à
.....

Soumissionnaire au présent Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un projet d'investissement au niveau du parc industriel Lakayta Park Industries ou Soualem Park Industries.

Après avoir pris connaissance du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt m'engage à exécuter le programme d'investissement, conformément aux termes décrit dans l'AMI, dans un délai de mois (délais global) à compter de l'obtention de l'autorisation de construire.

Fait à

Le

(Signature et cachet commercial)

(Signature par tous les représentants du groupement le cas échéant)

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

Cahier des charges urbanistiques

Projet d'aménagement de SOUALEM PARK INDUSTRIES

Mai 2023



Table des matières

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

I. GENERALITES

a. Champ d'application

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

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

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

b. Cadre juridique

Soualem Park Industries est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 ;
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La notification de M. le Wali N°6171 du 14/05/2019 ;
- Le PV du comité régional de pilotage et de suivi signé en Mars 2023 ;
- La Convention de Partenariat portant sur l'aménagement, la commercialisation et la gestion du nouveau parc industriel de Had Soualem conclue entre Soualem Park Industries, le MCA-Morocco, le MIC et MEF en date de Mars 2022.

II. PRESENTATION DU PROJET

a. Présentation sommaire du lotissement

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

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

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

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

b. Type d'occupations interdites

Les occupations interdites dans ce projet sont les suivantes :

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

c. Mode de réalisation de Soualem Park Industries

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

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

d. Intégration du site dans son environnement immédiat

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

e. Infrastructures Hors site

i. Capacités fournies

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

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

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

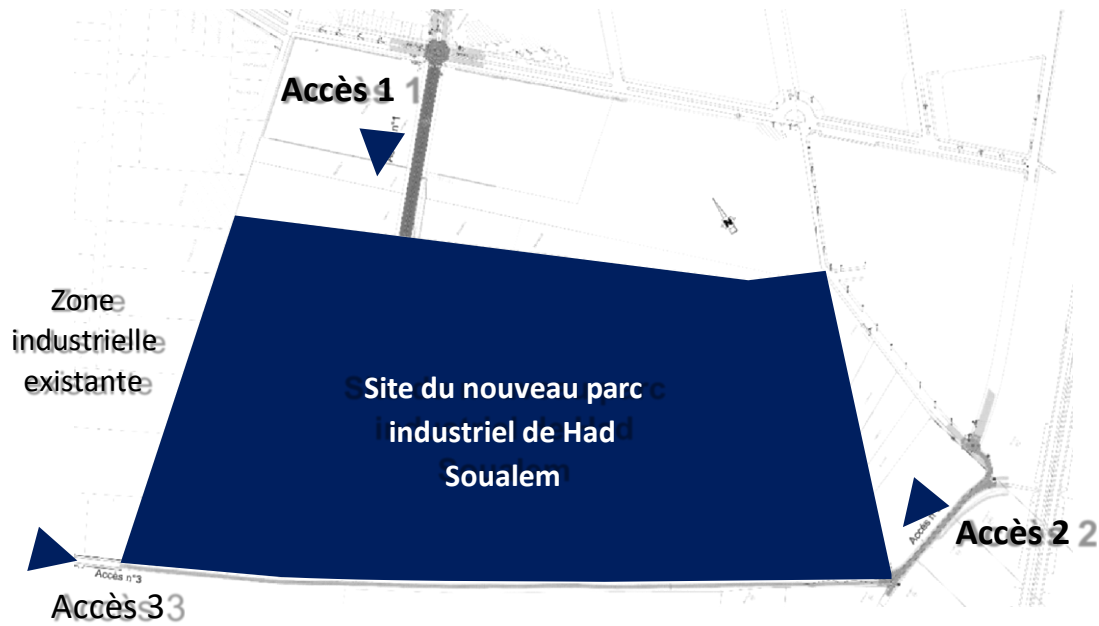
- Débit moyen des rejets des eaux usées : 1 607 m³ par jour :

ii. Voies d'accès

Trois accès sont prévus pour Soualem Park Industries :

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

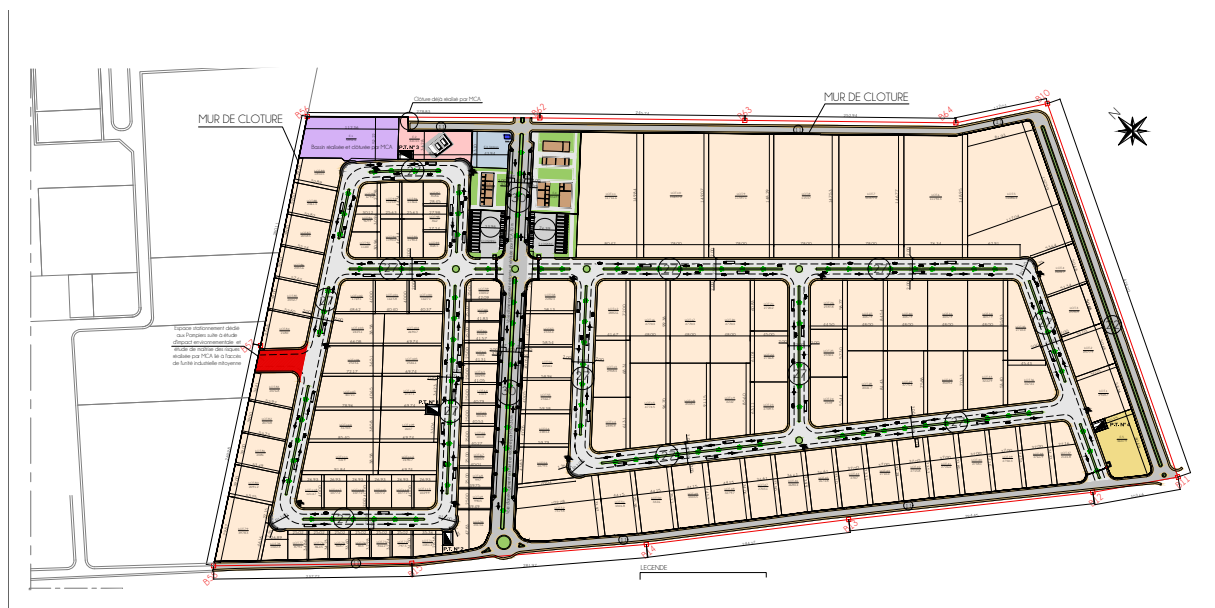
Afin de relier les deux derniers accès, la voie en limite sud sera élargie à 20 mètres sur l'emprise de l'assiette foncière du projet.



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

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

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



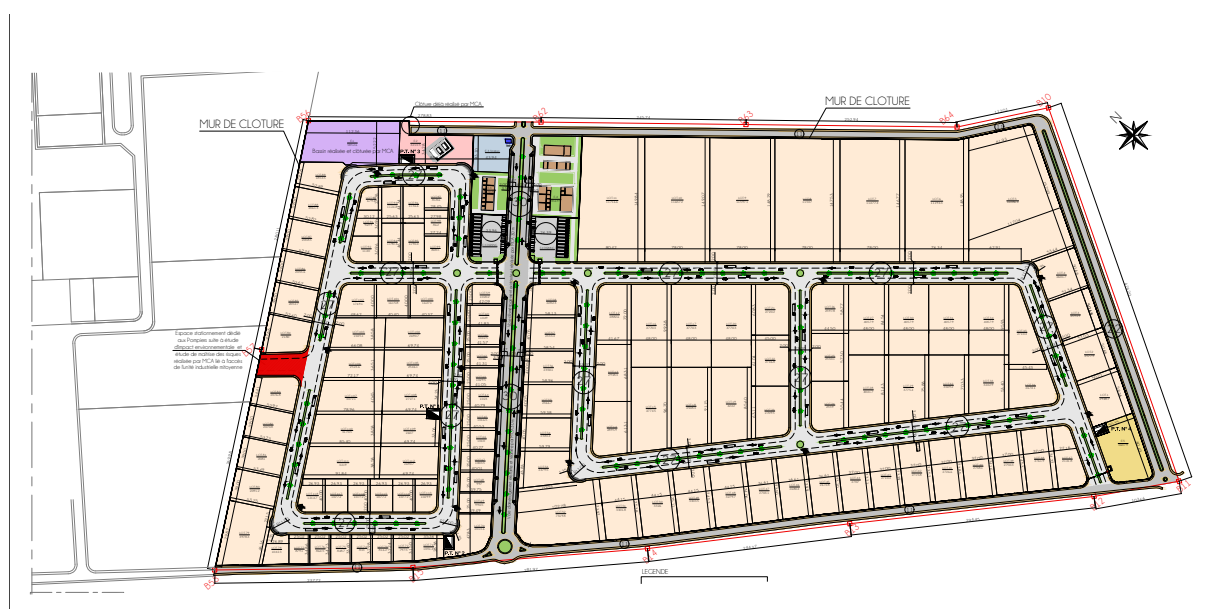
III. PRESCRIPTIONS URBAINES

a. Master Plan

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

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

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



c. Tableau des surfaces relatif au Master Plan

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

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

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

d. Dispositions relatives aux parcelles industrielles

i. Dispositions générales communes à toutes les parcelles

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

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

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

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

ii. Conditions d'utilisation du sol

Emprise au sol

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

Taille des parcelles

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

Hauteur des constructions

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

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

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

iii. Implantation par rapport aux emprises publiques

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

iv. Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

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

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

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

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

v. Implantation de constructions sur une même propriété

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

vi. Stationnement des véhicules poids lourds

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

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

vii. Stationnement des véhicules légers

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

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

viii. Construction et utilisation des Sous sol

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

ix. Encorbellements et saillies

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

x. Accès aux toitures

L'accès aux toitures est autorisé.

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

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

i. Parcelle E1 – Bassin de rétention

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

ii. Parcelle E2 – Activités tertiaires et services

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

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

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

iii. Parcelle E3 – Activités tertiaires et services

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

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

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

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

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

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

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

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

v. Parcelle E5 – Zone de traitement des déchets

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

f. Voirie, circulation et stationnement

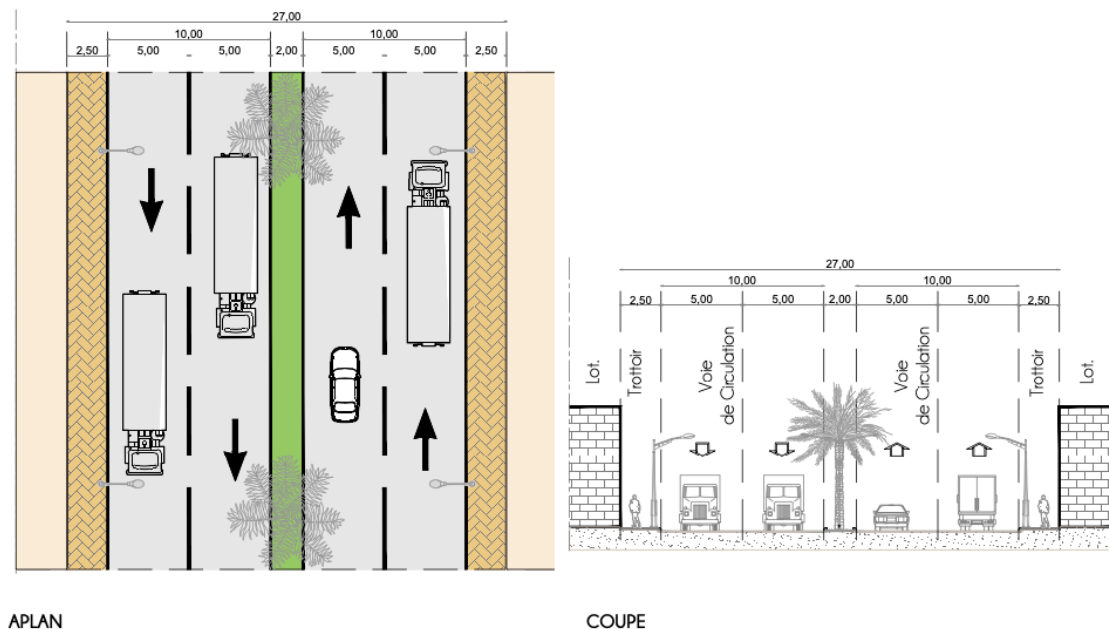
i. Voies d'accès du site

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

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

ii. Hierarchie des voies

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



g. Voirie et aspect des constructions

i. Clôture du site du parc industriel

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

ii. Aspect de la construction

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

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

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

iii. Desserte des lots et clôtures

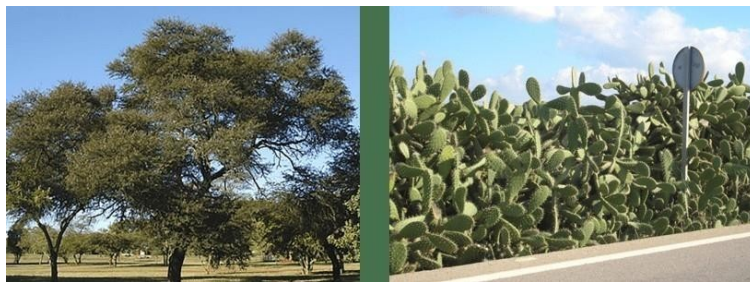
Les accès aux bâtiments devront obligatoirement permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant sans provoquer d'encombrement sur la voie publique.

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

h. Espaces verts

i. Généralités

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



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

ii. Plantations d'alignement

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



iii. Jardins

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

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



i. Revêtements de sol

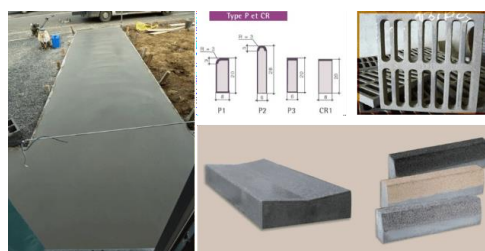
i. Bandes roulantes des voiries

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

ii. Trottoirs

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

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



iii. Aménagements des secteurs d'équipement

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

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



j. Mobilier urbain

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



k. Équipements spécifiques

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

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

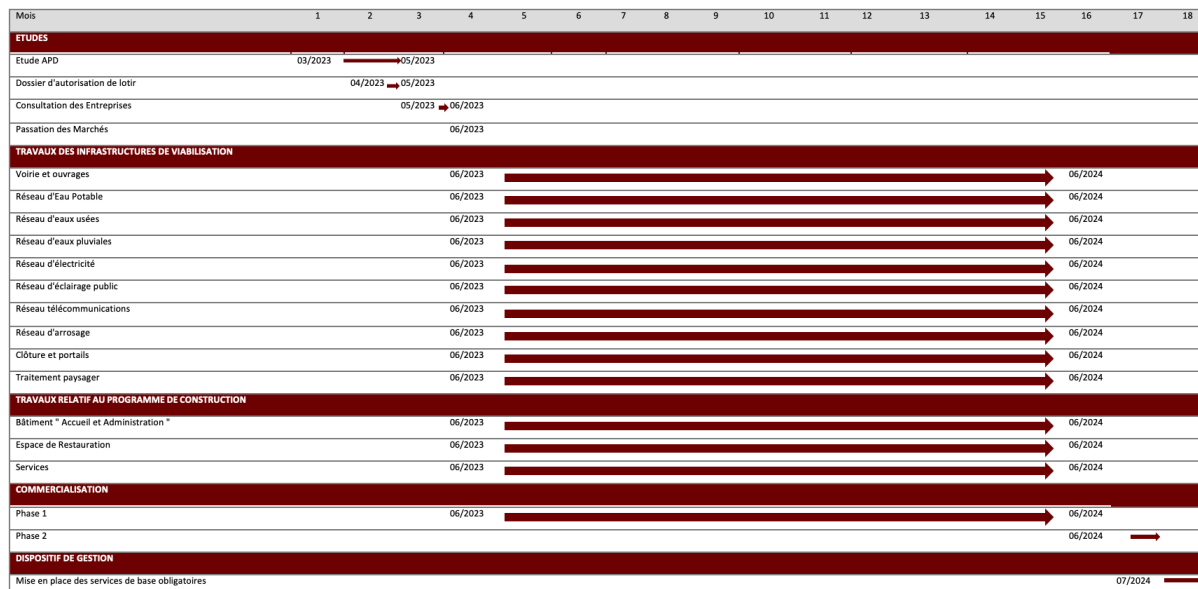
l. Eaux pluviales

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

IV. CALENDRIER DU PROJET

a. Délais de l'opération

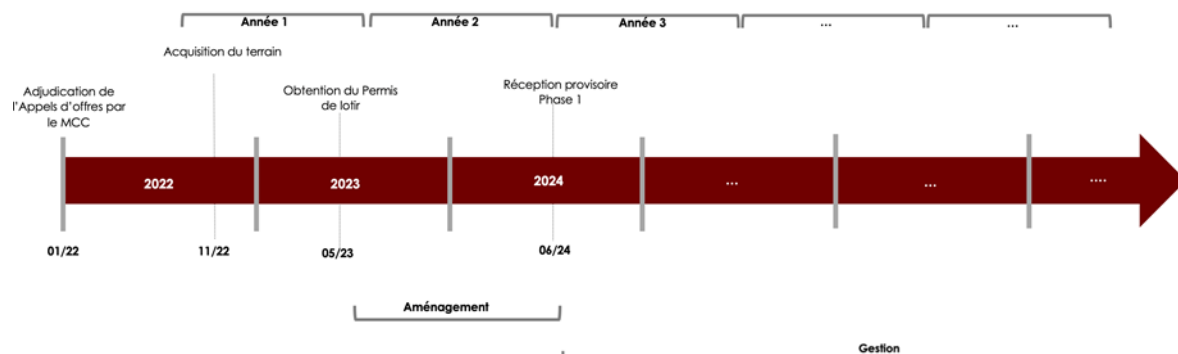
Le délai de réalisation du lotissement Soualem Park Industries est de 12 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de lotir et se décline comme suit pour la totalité de cette phase :



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

b. Planning de l'opération

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



V. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU PROJET

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

Ils comprennent les travaux suivants :

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

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

a. Le dossier technique VRD

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

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

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

b. Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

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

c. Réalisation du réseau d'égout

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

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

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

d. Alimentation en eau potable

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

e. Alimentation électrique

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

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

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

f. Équipement en lignes téléphoniques

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

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

g. Sécurité incendie

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

h. Espaces verts

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

i. Parkings

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

j. Conditions de tenue de chantier

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

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

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

VI. OBLIGATIONS DE SOUALEM PARK INDUSTRIES

a. Publicité

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

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

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

b. Réalisation des travaux d'équipement

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

c. Déclaration de la fin des travaux

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

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

d. Établissement du plan après bornage

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

e. Conditions des ventes des lots

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

f. Gestion de la zone industrielle

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

g. Délai de réalisation

Article 11-45 (25-90) :

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

VII. RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

a. Réception provisoire

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

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

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

b. Réception définitive

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

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

c. Obligations des acquéreurs

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

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

d. Le morcellement des parcelles

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

e. Demande d'autorisation de construire

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

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

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

f. Phase de chantier

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

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

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

Annexe 1 : Tableau des surfaces des lots

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

Cahier des Charges Urbanistique – Soualem Park Industries – Mai 2023

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

Projet d'aménagement de SOUALEM PARK INDUSTRIES

Maitre d'œuvre

Kanouni Sefraoui Architectes et Associés
Représentée par Boubker Sefraoui

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

Maitre d'ouvrage

SOUALEM Park Industries.
Représentée par M. Amine Amor

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

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

qui a justifié de son identité

CASABLANCA, le

10 AVR 2023
Par Délégation
Le Chef de Service

Signé : Aomar TAIDI



**CAHIER DES CHARGES DU PARC INDUSTRIEL DE
SOUALEM PARK INDUSTRIES**



TABLE DES MATIERES

Préambule.....	3
Chapitre 1 : Généralités	4
Article 1 : Définitions	4
Article 2 : Durée du C.C.....	5
Article 3 : Destination du projet.....	5
Article 4 : Consistance du Parc Industriel.....	6
Article 5 : Cadre juridique	7
Article 6 : Situation et description technique du terrain	7
Article 7 : Désignation des Lots	8
Article 8 : Bornage des Lots.....	8
Article 9 : Contenance des Lots.....	8
Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots	9
Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol.....	9
Article 11 : Autorisation de construire	9
Article 12 : Dispositions financières	9
Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement	10
Article 13 : Intégration urbanistique	10
Article 14 : Droit de l'Acquéreur	10
Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur.....	10
Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction	15
Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel.....	15
Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots	17
Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains.....	17
Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur.....	17
Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots	18
Article 20 : Réajustement du prix de vente	18
Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur	19
Article 23 : Election de domicile	24
Annexe 1 : Cahier des charges urbanistiques.....	26
Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement	27
Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels.....	28

Annexe 4 : Plan de masse.....	30
Annexe 5 : Liste des experts.....	309

Préambule

Il est créé un Parc Industriel Soualem Park Industries (SPI) bénéficiant d'une zone d'aménagement réglementée et équipée, et d'un cadre spatial moderne pour accueillir l'implantation d'activités industrielles.

Afin de régir les relations entre la Société de Projet (SPI) et les Acquéreurs intéressés, le présent Cahier des Charges accompagnant le plan d'aménagement du nouveau Parc Industriel Soualem Park Industries, a été constitué.

Il a pour objet de déterminer :

- Les spécifications liées à l'ensemble du Parc Industriel notamment le nombre et la superficie des Lots ;
- Les modalités de cession des Lots ;
- Les dispositions techniques de l'aménagement des Lots ;
- Les obligations des Acquéreurs ;
- Les modalités et les conditions d'attribution, de paiement, d'inscription et de valorisation des Lots et ;
- Les conséquences liées au non-respect des délais contractuels ainsi que la non valorisation des lots.

Les dispositions du présent Cahier des Charges, et ses annexes, notamment celles du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1, constituent un tout indissociable, formant le cadre juridique global lié aux phases de constructions et d'équipement du Parc. Elles sont applicables obligatoirement à tous les Acquéreurs de Lots dans le Parc Industriel SPI.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes feront partie intégrante de l'acte de vente.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes sont soumis à la loi marocaine.

Chapitre 1 : Généralités

Article 1 : Définitions

« Achèvement des Travaux »	signifie que l'ensemble des ouvrages et travaux ont été exécutés et que sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation du Lot.
« Acquéreur(s) »	désigne le(s) investisseur(s) privé(s) qui ont soumissionné afin de se voir attribuer un Lot.
« AMI »	désigne l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'acquisition de lots de terrains et la réalisation d'unités industrielles au sein du Parc Industriel SPI.
« C.C. » ou « Cahier des Charges »	désigne le présent cahier des charges.
« Cahier des Charges Urbanistiques »	désigne le cahier des charges urbanistiques joint en Annexe 1.
« Démarrage des Travaux »	désigne une construction dont les travaux de fondations sont finalisés.
« CRUI »	désigne la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région Casablanca-Settat en charge de l'attribution des Lots et la validation des projets.
« Equipement(s) et Service(s) »	désigne les parties communes, infrastructures, espaces et/ou bâtiments du Parc Industriel SPI dont l'usage est affecté à l'ensemble des Acquéreurs.
« Frais et Charges de Reprises »	désigne les droits d'enregistrement, les droits de conservation foncière, les frais liés à la levée de tout droit réel, sûreté, charge foncière et impôts grevant le Lot ainsi que les travaux et constructions y édifiés (à l'exclusion des servitudes découlant le cas échéant de l'autorisation de construire), les coûts de commercialisation, les frais d'expertise ainsi que tout autre frais y afférent.
« Lot(s) »	désigne, les lots de terrain (bâties ou nus) du Parc Industriel SPI, vendus aux

	Acquéreurs ou à recevoir des Equipements.
« Lotissement »	désigne l'ensemble de Lots composant le Parc Industriel SPI.
« Parties »	désigne l'Acquéreur et la Société de Projet.
« Société de Projet »	désigne la société Soualem Park Industries en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du Parc Industriel Soualem Park Industries.
« Parc Industriel SPI »	désigne le nouveau parc industriel de Soualem Park Industries.

Article 2 : Durée du C.C.

Les stipulations du présent Cahier des Charges entreront en vigueur lors de la date de signature du C.C. par l'Acquéreur et resteront en vigueur tant que ce dernier restera propriétaire du lot, étant entendu entre la Société de Projet et l'Acquéreur, que les différentes clauses liées à l'indemnisation ou à la gestion du Parc Industriel SPI demeurent en vigueur.

Article 3 : Destination du projet

3.1. La vocation du Parc Industriel SPI

Le Parc Industriel SPI a pour vocation d'accueillir des activités industrielles (industries de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie telles que définies par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés), ainsi que des Equipements et Services.

L'objectif de ce Parc Industriel SPI est de développer un nouveau modèle de parcs industriels durables et attractifs pour les industriels, dans le cadre d'un processus de commercialisation transparent et accessible à tous.

Afin de garantir le bon fonctionnement du Parc Industriel SPI, et, en vue de créer un espace d'activités équilibré sur le plan socio-économique, le Lotissement comporte un ensemble d'Equipements techniques, de proximité, restauration, infirmerie, commerce, station-service, hôtel, crèche et autres éventuelles commodités.

3.2. Les activités interdites

Les activités interdites au sein du Parc Industriel SPI sont les suivantes :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie tels que défini par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés ;
- Les constructions provisoires à caractère insalubre, ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit hors période de chantier ;
- L'exploitation de toute carrière. Cependant, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers est permise pendant la période de construction ;
- L'habitation à l'exclusion d'un logement de fonction par Lot.

3.3. La gestion du parc industriel

La Société de Projet portant le Parc Industriel SPI assurera la gestion des espaces communs et des installations communes, ainsi que le fonctionnement du site pour une durée minimale de quinze (15) années renouvelables, soit jusqu'au 22 novembre 2037. En conséquence, l'Acquéreur s'engage à avoir recours à la Société de Projet jusqu'à cette date au minimum et à ne pas contester cette durée minimale de gestion de quelque moyen que ce soit.

La Société de Projet aura notamment les responsabilités suivantes :

- L'entretien des espaces communs et de ses installations ;
- La gestion des voiries et du mobilier urbain ;
- La gestion et l'entretien de l'éclairage ;
- Le nettoyage des espaces communs ;
- La gestion des déchets (hors déchets spécifiques, l'éventuel ramassage des déchets polluants ou présentant des dangers pour l'environnement pourra faire l'objet d'une convention spéciale) ;
- Le gardiennage et la sécurité ;
- L'accueil ;
- La gestion des doléances par le responsable QHSE ;
- La mise en place et la gestion d'équipements (restauration, mosquée, infirmerie, hôtel, commerces et autres activités de services) ;
- Le respect de l'aspect environnemental et social dans le cadre de l'exploitation du parc.

Article 4 : Consistance du Parc Industriel

La Parc Industriel SPI sera réalisée sur un terrain d'une superficie de 51ha20A, objet du T.F n° 27994/C, situé dans la commune de Had Soualem, relevant de la province de Berrechid.

SPI dispose de terrains pouvant répondre à des besoins en petites superficies, avec une majorité de parcelles inférieures à 2 500 m². La programmation de SPI prévoit des terrains allant de 680 m² à près de 16 000 m². Pour les besoins en grandes superficies, il est également possible de regrouper les parcelles. Le site de SPI totalise 342.924,8 m² de parcelles industrielles cessibles.

4.1. Lots réservés à l'activité industrielle

En vue de contrôler et d'harmoniser l'occupation du Parc Industriel SPI, les dimensions des Lots sont indiquées à titre indicatif et peuvent varier à la hausse ou à la baisse, sans toutefois enfreindre les dispositions réglementaires contenues dans le C.C.

4.2. Lots réservés aux Equipements et Services

En vue de s'adapter à la nature et à la taille de la demande en termes d'Equipements, les dimensions des Lots sont indicatives et peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

Par ailleurs, en vue de créer un cadre urbain de qualité ayant pour impact direct la valorisation du Parc Industriel SPI, des mesures afférentes à l'esthétique seront prises, telles que figurant dans le Cahier des Charges Urbanistiques annexé au présent C.C.

Article 5 : Cadre juridique

Le Lotissement est soumis aux dispositions particulières du présent Cahier des Charges ainsi qu'aux dispositions générales du Dahir N°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements, ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière.

Il est également régi par les textes suivants :

- La Loi n°102-21 relative aux Zones industrielles ;
- Le décret n°1-92-31 du 17 Juin 1992, portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Le Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La Loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La Loi n° 106-12 dont découle le régime de la copropriété et qui vient modifier et compléter la Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- La Loi n° 12-03 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- La loi n°47-18 du 7 jourmada II 1440 (13 février 2019) portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement.

Article 6 : Situation et description technique du terrain

Le Lotissement du Parc Industriel SPI d'une superficie de 51ha20Aa, objet du présent C.C., est situé à environ 5 kilomètres de l'échangeur de Had Soualem.

6.1. Statut foncier

L'assiette foncière est composée d'un terrain immatriculé à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie de Had Soualem sous le numéro du titre foncier 27994/C.

6.2. Périmètre d'aménagement

Le présent Cahier des Charges s'applique au Parc défini par le périmètre d'aménagement du Parc Industriel, lequel est délimité sur le plan de masse, tel que figurant en Annexe 4.

Article 7 : Désignation des Lots

La désignation des Lots, ainsi que le tracé des différentes composantes du Lotissement, notamment les voies d'aménagement, font l'objet du plan de masse figurant en Annexe 4.

Article 8 : Bornage des Lots

Le bornage des Lots sera fait en référence à l'arrêté viziriel du 20 Rajeb 1333 (3 juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, dictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Article 9 : Contenance des Lots

La surface de chaque Lot ne sera définitive qu'après l'opération de bornage, et de l'établissement des dossiers cadastraux. Les Acquéreurs des Lots sont censés prendre les Lots tels qu'ils se comportent selon les limites indiquées sur le plan autorisé, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de leur part action de résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation supérieure ou inférieure, en plus ou en moins ou égale à 5% de la superficie portée sur le plan autorisé. La variation de la superficie en plus ou en moins de 5% donnera lieu à réajustement du prix de vente et n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot.

Les Acquéreurs s'engagent en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les impositions existantes ou à venir afférentes à ladite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle-ci (taxe de construction, taxe de branchement à l'égout, taxe de premier établissement liée à l'eau et électricité, installations des compteurs individuels etc.), ainsi que les charges liées à la copropriété.

Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots

Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol

Tout morcellement des Lots est strictement interdit. L'Acquéreur est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé et conformément au présent C.C.

Article 11 : Autorisation de construire

Les Acquéreurs autorisés à s'installer dans le Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment, en ce qui concerne :

- Le permis de construire ;
- Les arrêtés communaux réglementant la voirie ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens de prévention et de lutte contre les incendies ;
- L'étude d'impact environnementale (en cas d'assujettissement) ;
- L'autorisation d'exploitation ;
- De manière générale toute autorisation requise par la législation en vigueur.

Toutes les constructions devront se conformer aux règlements en vigueur et au C.C. Elles feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de construire délivrée par les services concernés : avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises de ces services. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art, etc.

Par ailleurs, l'Acquéreur s'engage à construire conformément à la destination du Lot, telle que présentée par ses soins lors de la soumission de son projet.

N.B. : Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection qui devront être pris en charge intégralement par l'Acquéreur concerné sous peine de poursuites judiciaires.

Article 12 : Dispositions financières

La Société de Projet collectera « les redevances pour charges communes et services rendus » de la part des Acquéreurs au titre des prestations de gestion du Parc Industriel SPI. Les montants et les modalités de calcul de cette rémunération appelée « redevances pour charges communes et services rendus » seront fixés par la Société de Projet sur la base des dépenses engagées dans les conditions arrêtées par un règlement de copropriété, qui fera partie intégrante de l'acte de vente. Une première estimation des charges de copropriété pourra être intégrée au niveau du contrat de réservation.

Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Article 13 : Intégration urbanistique

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer l'intégration des constructions et des aménagements dans le cadre naturel (volumétrie, plantations, topographie, etc.), environnemental (suppression des risques importants de pollution, etc.) et spatial (urbanisme, architecture, aménagements, etc.) conformément au Cahier des Charges Urbanistiques.

Article 14 : Droit de l'Acquéreur

Tout Acquéreur aura sur le Parc Industriel SPI les droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie, que son terrain y ait ou non accès.

Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur

15.1. Les travaux de viabilité

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. Avant démarrage des travaux, l'Acquéreur devra présenter à la Société de Projet les plans de viabilisation.

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur comprennent :

- les travaux de voies à l'intérieur du Lot ;
- la réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte, y compris la réalisation des canalisations intérieures au Lot, dont le plan sera communiqué à la Société de Projet ;
- le raccordement aux réseaux divers du Lotissement : l'Acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux. Les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'Acquéreur. D'une manière générale, l'Acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

15.2. Dispositions relatives à l'assainissement

15.2.1. Réalisation du réseau privé par l'Acquéreur

L'Acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informera auprès des autorités compétentes de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son Lot.

Ces réseaux devront être assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement, les matériaux employés devront être de même nature que les

réseaux publics réalisés par la Société de Projet conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regard de visite, type bouche à grille ou avaloir, tampon de fermeture de regard, type de regard, type de regard à grille, siphon de sol, etc.).

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 inférieur au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et parkings enterrés éventuels du secteur industriel et dans les bâtiments, cours, etc. de l'ensemble du Parc Industriel SPI lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements 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.

1.5.2.2. Nature des effluents et prévention des pollutions

La Société de Projet et ses sous-traitants devront s'assurer que le système de drainage des eaux pluviales permettra de minimiser et de contrôler le ruissellement et l'érosion de la surface que ce soit en phase de travaux ou en phase d'exploitation.

Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système de rétention de sédiment et un déshuileur nécessaire pour veiller à ce que l'écoulement ne comporte pas de sédiments en excès et d'autres constituants au point de décharge.

Les zones de stockage des matières dangereuses et des déchets dangereux doivent être conçues de manière à éviter que les précipitations entrent dans ces zones et éviter les émissions d'eaux usées au sol, cours d'eau, ou dans le système de drainage des eaux pluviales.

Les zones de stockage des matières dangereuses (carburant, lubrifiants, etc...), doivent être étanchéifiées et comprendre un bac de rétention.

Le stockage des déchets dangereux (huiles usagées et substances huileuses minérales, résidus de peinture, absorbant, chiffons de nettoyage et vêtements de protection, sols qui peuvent être contaminés, conteneurs et emballages contenant des produits dangereux tels que produits de nettoyage, huile, graisse, colle et peinture, etc.) doit se faire de manière à ce qu'il n'y ait pas de contact entre ces déchets et les eaux pluviales. Ce stockage peut se faire soit dans des contenants fermés et étanches, soit sur des plateformes couvertes et étanchéifiées. Ces zones de stockage sont situées au niveau de l'emprise du chantier.

La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines.

Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses. Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système pour retenir les ordures transportées par les eaux de ruissellement. Le système sera situé à la limite du projet et permettra un accès facile à la collecte des matériaux retenus.

Le système de drainage des eaux pluviales sera en mesure d'accueillir et d'évacuer les eaux de ruissellement afin de protéger l'équipement dans les situations les plus défavorables selon les conditions locales de pluies et la zone du site et selon les conditions de couverture du sol et de végétation.

Le système de drainage des eaux pluviales devra tenir compte de l'augmentation de la vitesse de l'écoulement de l'eau dans un canal en béton et examiner les conditions d'inondation qui peuvent potentiellement être causées en aval (en particulier au niveau du point de décharge) pour éviter l'érosion.

Les installations du chantier (les bureaux, base vie) doivent être pourvus d'installations sanitaires en nombre suffisant (fosses septiques régulièrement vidangées par une entreprise dûment agréée, lavabos et douches). La Société de Projet doit respecter les règlements sanitaires en vigueur. La Société de Projet doit mettre toutes les mesures nécessaires pour éviter toute sorte de pollution des eaux ou des sols.

Il est interdit au Partenaire Privé de rejeter les effluents liquides pouvant entraîner des stagnations et incommodités pour le voisinage, ou des pollutions des eaux de surface ou souterraines. La Société de Projet devra mettre en place un système de traitement autonome pour les eaux domestiques des installations de chantier.

Il est interdit d'injecter un quelconque produit dans les eaux souterraines, les cavernes, les excavations, etc. ou d'enfouir des déchets sans autorisation écrite des autorités compétentes, quelle que soit leur composition.

15.2.3. Raccordement et branchements du réseau public

La Société de Projet mettra en application le cahier des charges techniques de l'aménagement du Parc Industriel qui définit les caractéristiques techniques des réseaux (eaux pluviales et eaux usées en séparatif) et les conditions de raccordement des industriels au réseau in site du Parc Industriel.

La qualité des rejets industriels devra être conforme aux exigences de la Convention qui sera signée entre la RADEEC et chaque industriel pour son raccordement.

Le contrôle des rejets liquides des industriels du parc industriel sera réalisé par la RADEEC.

L'Acquéreur devra mettre en place un point de contrôle accessible à la RADEEC et la Société de Projet doit s'assurer de son accessibilité.

Un déshuileur/débourbeur sera mis en place avant chaque point de rejet du réseau d'eaux pluviales dans le milieu naturel. L'entretien des réseaux est à la charge de la RADEEC.

L'entretien des réseaux in site est à la charge de la RADEEC.

Un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie sera mis en place au sein du Parc Industriel.

En cas d'incendie, les eaux d'extinction d'incendie stockées dans ce bassin seront analysées pour identifier les destinations en fonction de leur qualité (envoi vers la STEP, ou rejet dans le milieu naturel au point de rejet des eaux pluviales, etc...). La destination des eaux d'extinction d'incendie devra être validée par le Partenaire Public.

15.3. Prescriptions spéciales de prévention

Les travaux de viabilité précités ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'Acquéreur de Lot sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

L'Acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie des réseaux divers et d'aménagement général exécuté par la Société de Projet, et plus généralement des dégâts causés aux terrains et lieux communs. L'Acquéreur devra avertir de ces obligations et charges, les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

15.4. Aires de stockage des matières polluantes ou dangereuses

L'Acquéreur et ses sous-traitants s'abstiendront de déverser ou d'épandre sur les sols, ou routes, etc. des produits pouvant engendrer une pollution des sols.

Pour limiter les risques de contamination des sols, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- Les produits chimiques, carburants, lubrifiants et peintures soient stockés dans des endroits dédiés sur des surfaces imperméables pour éviter les fuites sur le sol et soient contenus à l'intérieur d'une digue secondaire (110 % du plus grand conteneur).
- La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines. Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses...
- Les zones de stockage de matières dangereuses seront positionnées loin des grands axes de transport et des activités de construction, afin d'éviter d'éventuelles collisions de véhicules ou d'autres machines.
- L'inspection régulière des collecteurs d'égouttement et les conteneurs pour détecter les déversements et les fuites.
- La fourniture des kits pour la gestion de déversement accidentel dans toutes les zones où des liquides dangereux sont stockés.

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de préparation aux situations d'urgence et d'intervention, pour intervenir immédiatement sur la zone affectée en cas de déversement ou de fuite de produits chimiques, carburants, peintures et matières dangereuses.
- L'imperméabilisation des zones de lavage des équipements, machines et véhicules et leur équipement d'un déshuileur/débourbeur avant le rejet des eaux dans le milieu naturel.
- La zone d'entretien des véhicules sera installée sur une plateforme imperméabilisée avec un système de récupération des produits polluants (hydrocarbures, huiles, etc.).
- Si l'on observe un sol contaminé pendant l'activité de construction, le sol contaminé identifié sera excavé séparément, et stocké sur place, conformément aux mesures environnementales adéquates concernant la gestion des déchets, afin d'éviter la contamination croisée. Un exploitant agréé prélèvera le sol contaminé pour l'élimination.
- La participation des ouvriers de construction à des programmes de formation et des séances d'initiation à la sécurité en ce qui concerne le transport et la manutention des matières dangereuses.

15.5. Stationnement

Tout stationnement sur les voies du Parc Industriel en dehors des zones dédiées est interdit.

15.6. Desserte des Lots

Les accès aux unités industrielles devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur les voies.

15.7. Nuisance et pollution

D'une manière générale, le stockage et la manipulation de substances potentiellement polluantes ou dangereuses (huiles, carburant...) devra respecter les principes suivants :

- limitation des quantités stockées.
- stockage organisé, en un site ou selon des modalités ne permettant pas l'accès à une personne extérieure au chantier.
- manipulation par des personnels responsabilisés, sensibilisés et formés.
- signalisation du site de stockage par un panneau indiquant la nature du danger. La signalétique devra être compréhensible par tous (utilisation de pictogramme, langue arabe et éventuellement française).
- le stockage ou confinement des matières dangereuses (produits chimiques, transformateur, huile diélectrique, etc...) se fera sur rétention (cuve ou bac) pour prévenir les déversements accidentels et la pollution du sol. Le drainage se fera de manière adéquate afin de prévenir les pollutions.

- les produits chimiques utilisés devront être munis de fiche de données de sécurité à afficher sur le lieu de stockage avec une signalétique de danger et une matrice de compatibilité.
- tous les équipements électriques / huiles diélectriques mis en place doivent être garantis sans PCB.
- chiffons imprégnés par de la matière inflammable, doivent être stockés dans des conteneurs fermés et métalliques.

Les véhicules légers, engins, camions de chantiers utilisés par la Société de Projet et ses sous-traitants devront être conformes aux exigences de la réglementation nationale.

Les principales sources de poussière et émissions anthropiques sur le site du projet pendant la construction proviendront de :

- L'excavation et le terrassement, ex : les mouvements de sol, le nivellement (déblai et remblai), préparation de la tranchée pour la conduite d'eau.
- Les mouvements de véhicules sur les surfaces non revêtues.
- Les mouvements de véhicules vers et depuis le site (exemple : pour les livraisons).
- La poussière de matériaux poudreux stockés non couverts ou de camions transportant des matériaux pulvérulents.

Pour limiter les émissions de poussières pendant la phase de construction, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- La préparation du site et le nivellement ne soient entrepris pendant les périodes de vents faibles.
- Le stockage de matériaux pulvérulents sur des hauteurs supérieures à 5 mètres soit évité dans la mesure du possible, et des pulvérisations de suppression de poussières soient effectuées sur les tas en cas d'envol de poussières.
- Les stocks de matériaux pulvérulents soient couverts.
- Lorsque du sable et d'autres matériaux poussiéreux seront transportés sur le site, les camions ne soient pas surchargés et soient couverts / bâchés correctement pour éviter tout envol en cours de route.
- Les matériaux poussiéreux (exemple : ciments) soient entreposés et transportés dans des conteneurs scellés.

Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction

Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel

16.1. Accès aux personnes handicapées

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments doivent répondre aux normes en vigueur d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

16.2. Aspects des constructions et autres prescriptions architecturales

- L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'image et du positionnement du Parc Industriel.
- Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc.) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. En aucun cas, les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.
- Les peintures dominantes devront être soumises à l'agrément de la Société de Projet. Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée tous les cinq ans.
- Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté des voies principales.
- En tout cas, ces façades devront recevoir l'approbation de la Société de Projet, et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le Lot attribué.
- L'usage abusif des arcs et arcades dans les ouvertures est à proscrire. L'arcade ne devra être utilisée que dans le cas d'une composition à caractère dominant.
- Les toits en pente sont autorisés, leur inclinaison ne peut pas dépasser 15%.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Le vocabulaire architectural doit être simple, basé sur le répertoire des figures géométriques premières, les volumes seront sobres sans effets ostentatoires.

Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots

Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains

17.1. Présélection et validation des dossiers

La présélection des dossiers sera réalisée par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région de Casablanca-Settat qui analysera et notera les dossiers sur la base de la grille d'évaluation figurant dans l'AMI.

Les Acquéreurs retenus seront informés du résultat de la phase de présélection. Ils se verront adresser une proposition de Lot, étant clairement précisé que la proposition de Lot ne constitue ni une promesse ni un engagement ferme d'attribution du Lot. Les demandes d'attributions devront ensuite être validées par la CRUI une fois les réceptions provisoires du lotissement obtenues par la Société de Projet.

17.2. Confirmation de la réservation par la Société de Projet

Suite à l'obtention de l'accord de principe de la CRUI, l'Acquéreur retenu aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision de ladite commission pour signifier son acceptation de la proposition de lot faite. Suite à l'acceptation du lot par l'Acquéreur retenu, celui-ci aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision pour compléter les formalités de réservation du lot avec la Société de Projet Soualem Park Industries (SPI). Après avoir complété les formalités de réservation dans les délais impartis, l'Acquéreur se verra délivrer une lettre de confirmation de sa réservation par la Société de Projet dont une copie devra être adressée au CRI de la Région Casablanca Settat.

17.3. Confirmation d'attribution par la CRUI

L'accord définitif d'attribution du Lot ne pourra être obtenu que lorsque les réceptions urbanistiques provisoires des Lotissements industriels seront prononcées et après dépôt subséquemment d'une demande d'attribution de lot dans les zones dédiées à l'activité économique (zone industrielle, ...) sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction finale par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement.

Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur reconnaît avoir été dûment informé :

- De l'indisponibilité du titre foncier parcellaire à la date de signature du présent Cahier des Charges et du contrat de réservation ;
- Que la Société de Projet entreprendra les démarches nécessaires en vue de la création dudit titre foncier parcellaire ;
- Qu'il accepte la forme et la contenance de la parcelle qui lui est affectée, déclare bien connaître le tracé des voies projetées pour desservir les Lots et

s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil et de leur viabilité, conformément au plan autorisé dudit Parc Industriel dont il a pris connaissance ;

- Que la superficie du Lot objet des présentes est donnée à titre provisoire et que cette superficie sera réajustée après l'établissement des dossiers techniques cadastraux ;
- Qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité pour un retard lié à l'élaboration des titres fonciers des Lots objet de cette cession ;
- Qu'il prendra le Lot qui lui est affecté dans l'état où il le trouve le jour de la livraison, sans pouvoir prétendre à aucun aménagement supplémentaire, ni aucune garantie, et aucune diminution du prix pour quelque cause que ce soit, autre que le réajustement consécutif aux opérations cadastrales ;
- Qu'il renonce à engager toutes actions, poursuites, judiciaires ou non, en cours ou non à la date des présentes, à l'encontre de la Société de Projet à ce titre.

Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots

19.1. Modalités de paiement

Les modalités de paiement seront précisées lors de la réservation du Lot, laquelle ne sera définitive qu'après le paiement des droits de réservation.

19.2. Inscription des Lots

L'Acquéreur devra procéder, à travers le Notaire désigné par la Société de Projet, à l'inscription du contrat de vente définitive du Lot au niveau de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie dans un délai n'excédant pas un (1) mois à partir de la date de signature de l'acte de vente du Lot attribué suite au paiement de l'intégralité du prix de cession du terrain.

Article 20 : Réajustement du prix de vente

Le prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du Lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier. En conséquence un prix de vente unitaire par m² sera déterminé lors de la réservation du Lot afin de déterminer le prix de vente réajusté dès lors que la variation entre la superficie approximative et la superficie définitive entre dans la marge de tolérance permise par la loi, à savoir 5%.

Cette variation du prix à la hausse ou à la baisse n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot. Aucune indemnité ni remboursement ne pourra être réclamé par l'Acquéreur ou par la Société de Projet.

Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur

21.1. Obligations administratives

Les Acquéreurs autorisés à s'installer au niveau du Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de construire ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies ;
- La législation relative à l'environnement.

L'Acquéreur doit déposer avec la demande d'autorisation de construire, un dossier technique validé par un bureau d'études agréé (une étude d'impact environnementale dans le cas d'un assujettissement) indiquant la nature de l'activité projetée, la nature des rejets et le mode de traitement et de prévention contre toute forme de pollution et de nuisance liées à l'activité industrielle.

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services intéressés. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art.

21.2. Obligations réglementaires

L'Acquéreur après avoir pris connaissance du présent C.C. s'engage à :

- Obtenir l'accord pour attribution définitive de la CRUI avant de demander l'autorisation de construire ;
- Respecter l'environnement selon la réglementation en vigueur ;
- Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de préparation de mortier, de béton ou autres ;
- Veiller à la propreté et à la protection des trottoirs ;
- Effectuer les branchements électriques et réseaux divers, après autorisation des services compétents ;
- Tenir dans un état convenable de propreté le(s) Lot(s) acquis.

21.2.1. Remise en état des terrains et lieux communs

Avant le Démarrage des Travaux, un procès-verbal d'état des lieux d'entrée aussi bien du Lot attribué que des lieux communs à proximité direct du Lot, sera dressé par la Société de Projet, en présence de l'Acquéreur.

À l'Achèvement des Travaux, l'Acquéreur réalisera tous les travaux nécessaires à la remise en état des terrains et des lieux communs. Il devra replier tout son matériel,

engins et matériaux, et laisser les lieux exempts de tout déchet ou contaminant. Après le repli du matériel, un procès-verbal de la Société de Projet constatant la remise en état des terrains et des lieux communs devra être dressé.

21.2.2. Hygiène et médecine du travail

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

21.2.3. Assurance tous risques chantier

Pendant toute la durée de la construction, l'Acquéreur devra faire assurer les travaux sur son terrain en souscrivant une assurance tous risques chantier. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet avant le démarrage des travaux.

21.2.4. Assurance 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. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet. L'Acquéreur renonce à mettre en place la responsabilité de la Société de Projet à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre Acquéreur.

21.2.5. Sécurité incendie

Les plans des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Une attestation délivrée par un bureau de contrôle accrédité devra être envoyé par l'Acquéreur à la Société de Projet.

La Société de Projet pourra regrouper, si nécessaire, les unités industrielles par îlots en fonction des secteurs d'activité de chaque usine (dans le but d'une meilleure gestion de la sécurité par Zone).

21.2.6. Servitudes

L'Acquéreur a l'obligation de respecter les servitudes de passage telles que précisées et détaillées au niveau du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1.

21.3. Délais de valorisation du terrain et conséquences du défaut de valorisation

21.3.1. Délais de valorisation du terrain

L'Acquéreur s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois, à compter de la date de l'obtention du permis de construire, suivant le calendrier ci-dessous :

- L'Acquéreur devra déposer le dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de signature de l'acte définitif de vente ;
- L'Acquéreur s'engage à obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce délai pourra être prorogé une fois de 6 mois supplémentaires en cas de force majeure ou justification du retard d'obtention dudit permis par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat ;
- L'Acquéreur s'engage à commencer la construction, dans un délai n'excédant pas six (6) mois, à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, étant entendu que le Démarrage des Travaux au sens du présent C.C signifie l'achèvement de travaux de fondations de l'usine devant être construite par l'Acquéreur ;
- L'Acquéreur dispose d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour terminer les travaux et conduire son projet à bonne fin de réalisation.

L'Acquéreur est tenu de présenter les pièces administratives justifiant l'accomplissement de chaque phase citée ci-dessus à la Société de Projet.

L'inobservation par l'Acquéreur de l'une des conditions indiquées ci-dessus sera considérée comme un motif de résolution du contrat à l'initiative de la Société de Projet, étant précisé que la Société de Projet se réserve le droit de proroger les délais pour une durée ne pouvant excéder six (6) mois, renouvelable une seule fois pour une durée supplémentaire de six (6) mois.

L'Acquéreur s'engage également à produire au Conservateur de la Propriété Foncière de Had Soualem, les mains levées des charges et interdiction d'aliéner (ci-après « quitus »), délivrées par la Société de Projet après avis de la CRUI, justifiant la réalisation de son projet d'investissement.

L'obtention du quitus est conditionnée par la présentation des documents suivants :

- Certificat de conformité,
- Autorisation d'exploitation et justificatifs de réalisation du projet d'investissement comme décrit dans la fiche de renseignements remplie par l'Acquéreur lors du dépôt de sa demande (montant d'investissement, nature de l'activité et emplois créés).

21.3.2. Conséquences du défaut de valorisation

Il est expressément convenu entre les Parties que si l'Acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations visées à l'article précédent, malgré prorogation de délai, la Société de Projet adressera une lettre de mise en demeure avec accusé de réception. Si dans les trente (30) jours à compter de la réception de la mise en demeure, l'Acquéreur n'a toujours pas rempli ses obligations, il sera alors procédé selon les modalités suivantes :

- Avant Démarrage des Travaux : en cas de demande de déchéance formulée par la Société de Projet et après avis de la CRUI, la Société de Projet restituera

le prix de vente à l'Acquéreur déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises y afférents.

- Après Démarrage des Travaux :

- Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits ou si les travaux sont achevés mais que l'attributaire ne peut pas réaliser son programme d'investissement, l'Acquéreur défaillant est autorisé à céder son lot dans l'état dans un délai de six (6) mois à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI et après avoir payé audit aménageur une indemnité de vingt pour cent (20%) du prix d'acquisition du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.
- Demander la déchéance de l'Acquéreur : à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet suscité et après accord de la CRUI, la Société de Projet se réserve le droit de revendre directement à un nouvel Acquéreur le lot en l'état. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 pour déterminer le montant des travaux réalisés. Dans cette hypothèse de déchéance de l'Acquéreur, la Société de Projet restituera le prix de vente à l'Acquéreur initial et le montant des travaux expertisés, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant, L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.

En cas de difficulté à trouver un nouvel acquéreur, la Société de Projet pourra procéder à la vente aux enchères du Lot après accord de la CRUI. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 afin de déterminer le montant de mise à prix du lot et de ses travaux. Dans cette hypothèse la Société de Projet restituera le prix de vente des enchères, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis

de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI.

Des pénalités de retard de 5 000 dirhams par jour pour non libération du Lot pourront être également appliquées à compter de l'expiration du délai qui sera accordé par la Société de Projet à l'Acquéreur dans le cadre de la mise en demeure. Ces pénalités additionnelles ne pas dépasser trente pour cent (30%) du prix d'acquisition du Lot.

Il est entendu que tous les frais afférents à la reprise du Lot seront à la charge de l'Acquéreur.

A défaut d'accord entre les Parties sur la résolution de la vente, les Parties pourront toujours saisir le juge afin de demander une résolution judiciaire.

Les conditions et modalités de résolution du contrat pour défaillance de l'Acquéreur seront précisées dans le contrat de vente signé par les Parties.

21.4. Non-respect des normes et standards du Cahier des Charges

Il est expressément convenu entre les Parties que la résolution du contrat de vente pourra également être réalisée par la Société de Projet, dans les trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure restée infructueuse, dès lors que les dispositions du C.C. et ses annexes ne sont pas respectées.

Dans cette hypothèse, il sera procédé à la reprise par la Société de Projet, après avis de la CRUI, du Lot vendu et le prix sera restitué à l'Acquéreur défaillant, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant.

Il est convenu entre les Parties que l'indemnité d'immobilisation de dix pour cent (10%) concerne uniquement le non-respect des normes et standards du Cahier des Charges et n'annule pas les éventuelles indemnités à payer en cas de défaut de valorisation du lot (telles que précisées à l'article 21.3).

21.5. Interdiction d'aliéner

Il est expressément interdit à l'Acquéreur d'aliéner son Lot avant l'obtention du quitus délivré par la Société de Projet, après avis favorable de la CRUI. Le quitus est produit sur présentation par l'Acquéreur notamment du certificat de conformité et de l'autorisation d'exploitation dûment délivrés par les autorités compétentes et dont une copie sera présentée au CRI de Casablanca-Settat.

Cette interdiction d'aliéner ne vise pas les sûretés accordées aux établissements de crédit dans le cadre du processus d'obtention du financement nécessaire à l'investissement de l'Acquéreur qui devra obtenir l'accord de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement avant de pouvoir y procéder.

Article 22 : Règlement des litiges

Tout litige ou différend relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution du présent C.C. sera soumis à l'arbitrage conformément à la loi n°95-17 du 23 chaouel 1443 (24 mai 2022) et au droit marocain.

Pour toutes contestations pouvant surgir, les Parties déclarent vouloir recourir à la procédure d'arbitrage. Un arbitre unique sera désigné d'un commun accord entre les Parties, pour vider tout contentieux susceptible de surgir dans leurs rapports et trancher les différends les opposant.

En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, les Parties conviennent de saisir le Président du tribunal de commerce de Casablanca, aux fins de désigner un arbitre visé par la liste des experts officiels.

Ledit arbitre appelé à rendre sa sentence en langue française, dans un délai de deux mois, à compter de sa désignation, est dispensé, expressément et sans réserve, du respect des règles du Code de Procédure Civile. Il statuera en équité en tant qu'aimable compositeur.es Parties renoncent, expressément et sans réserve, à tous recours, notamment par voie de rétraction, contre la sentence arbitrale et par voie d'appel contre l'ordonnance lui conférant l'exequatur.

Les frais relatifs à l'arbitrage seront répartis à parts égales entre la Société de Projet et l'Acquéreur.

Article 23 : Election de domicile

L'Acquéreur fait élection de domicile à son siège social.

La Société de Projet fait élection de domicile à l'adresse suivante : Casa Business Towers, Avenue Main Street, 17ème Etage, Casablanca.

L'Acquéreur déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, l'Acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception la nouvelle adresse. A défaut, la Société de Projet n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- Par remise en main propre contre reçu ;
- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
- Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

- Lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu ;
- Lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation ;

- Lorsqu'elles ont été faites par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

L'Acquéreur devra, à peine d'inopposabilité, aviser la Société de Projet de tout changement d'adresse postale et électronique, de numéro de télécopie et de destination, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure est considérée avoir été remise même si elle est retournée avec la mention non réclamée, de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

Annexe 1 : Cahier des Charges Urbanistiques

Voir document joint « Cahier des Charges Urbanistiques – Soualem Park Industries – Mai 2023 »

Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement

SPI			Surface Terrain	Surface Plancher		
				Surface Plancher RDC	Surface Plancher R+1	Surface totale
E1	Bassin de rétention		5852			0
E2	E2 - Equipement de service	Mosquée	3057	405	212	617
		Restaurant		160	80	240
		Restaurant		160	80	240
		Restaurant		100	40	140
		Restaurant		100		100
		Local commercial		100	50	150
		Local commercial		100	50	150
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Espace vert				0
		Parking	2400			0
		Station	1926			0
E3	E3 - Equipement de service	Administration		185		185
		Infirmierie		102		102
		Local commercial		95	45	140
		Local commercial		50		50
		Local commercial		50		50
		Local commercial		150	75	225
		Salle de sport		197	150	347
		Crèche		252	203	455
		Banque		100	28	128
		Poste		100	28	128
		Espace vert				0
		Parking	3040			0
E4	Traitement des déchets		3608			0

Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels

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

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

Note : Les Lots 10 et 11 ne font pas l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Annexe 4 : Plan de masse



Annexe 5 : Liste des experts indépendants

1. Cap Eval - Tinsa Maroc (7, Angle rue Clos de Provence et Franklin Gauthier – Casablanca) ;
2. Capital Realty (164, boulevard d'Anfa – Casablanca) ;
3. Cabinet Immobilier Abdallah Lazrak (Lotissement Attaoufik, Zenith Millenium, immeuble 2, 2ème étage, Sidi Maârouf, Casablanca) ;
4. Colliers Conseil Maroc (63 Bd. Moulay Youssef, 20250 Casablanca) ;
5. Rea Partners (106/108 rue Mamoun Mohammed, Casablanca).

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

Cahier des charges urbanistiques

Projet d'aménagement de LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES

Mai 2023



Table des matières

I.	GENERALITES.....	3
II.	PRESENTATION DU PROJET.....	4
III.	PRESCRIPTIONS URBAINES.....	6
IV.	CALENDRIER DU PROJET	15
V.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU PROJET.....	16
VI.	OBLIGATIONS DE LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES	19
VII.	RECEPTIONS PROVISoire ET DEFINITIVE	20

I. GENERALITES

a. Champ d'application

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

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

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

b. Cadre juridique

Lakhyayta Park Industries est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 ;
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La notification de M. le Wali N°6170 du 14/05/2019 ;
- Le PV du comité régional de pilotage et de suivi signé en Mars 2023 ;
- La Convention de Partenariat portant sur l'aménagement, la commercialisation et la gestion du nouveau parc industriel de Lakhyayta conclue entre Lakhyayta Park Industries, le MCA-Morocco, le MIC et MEF en date de Mars 2022.

II. PRESENTATION DU PROJET

a. Présentation sommaire du lotissement

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

Le terrain support du projet fait l'objet des T.F n° 144778/53 d'une surface de 60Ha01Ca.

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

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

b. Type d'occupations interdites

Les occupations interdites dans ce projet sont les suivantes :

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

c. Mode de réalisation de Lakhyayta Park Industries

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

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

d. Intégration du site dans son environnement immédiat

Le site est localisé à environ 5 kilomètres du centre-ville de Had Soualem auquel il est relié par la route provinciale 3011, qui relie Berrechid à Had Soualem, et la route nationale 1. Il est ainsi assez éloigné des zones d'habitat, se situant au sud-est du centre-ville, côté sud de l'autoroute A5. Le site se trouve en face de l'échangeur de Had Soualem qui facilite la liaison avec les villes de Casablanca et El Jadida.

e. Infrastructures Hors site

i. Capacités fournies

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

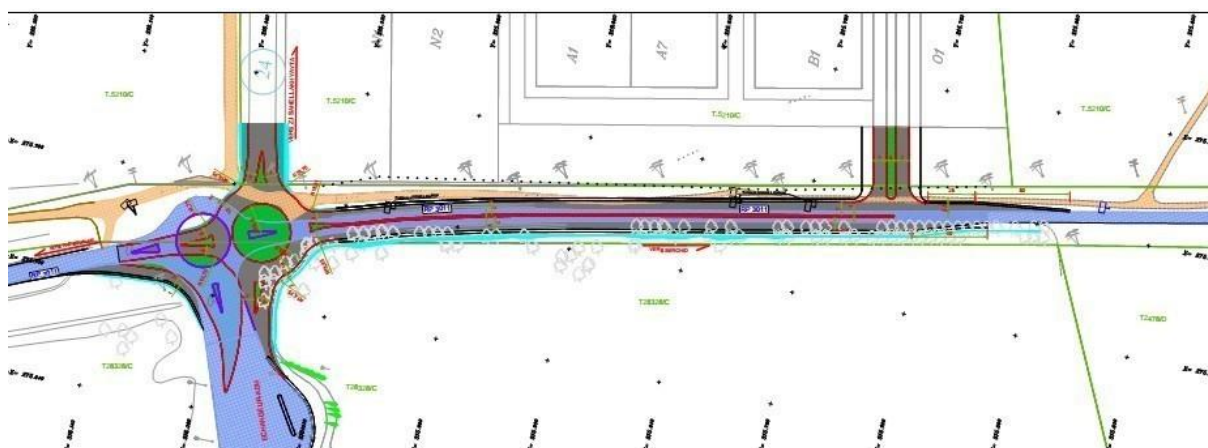
- Puissance électrique : 11,84 MVA ;
- Débit d'alimentation en eau potable en tête de réseau : 24,48 litres par seconde :

Consommation moyenne (m ³ par jour)	Besoin moyen en tête de réseau (m ³ par jour)	Besoin moyen en tête de réseau (l/s)
1 694	2 115	24,48

- Débit moyen des rejets des eaux usées : 1 710 m³ par jour.

ii. Voies d'accès

Lakhyayta Park Industries sera desservi par un accès depuis le rond-point face à l'échangeur sur la route provinciale 3011. Ce rond-point sera réaménagé pour le rendre conforme au nouveau flux de circulation généré par la réalisation du nouveau parc industriel.



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

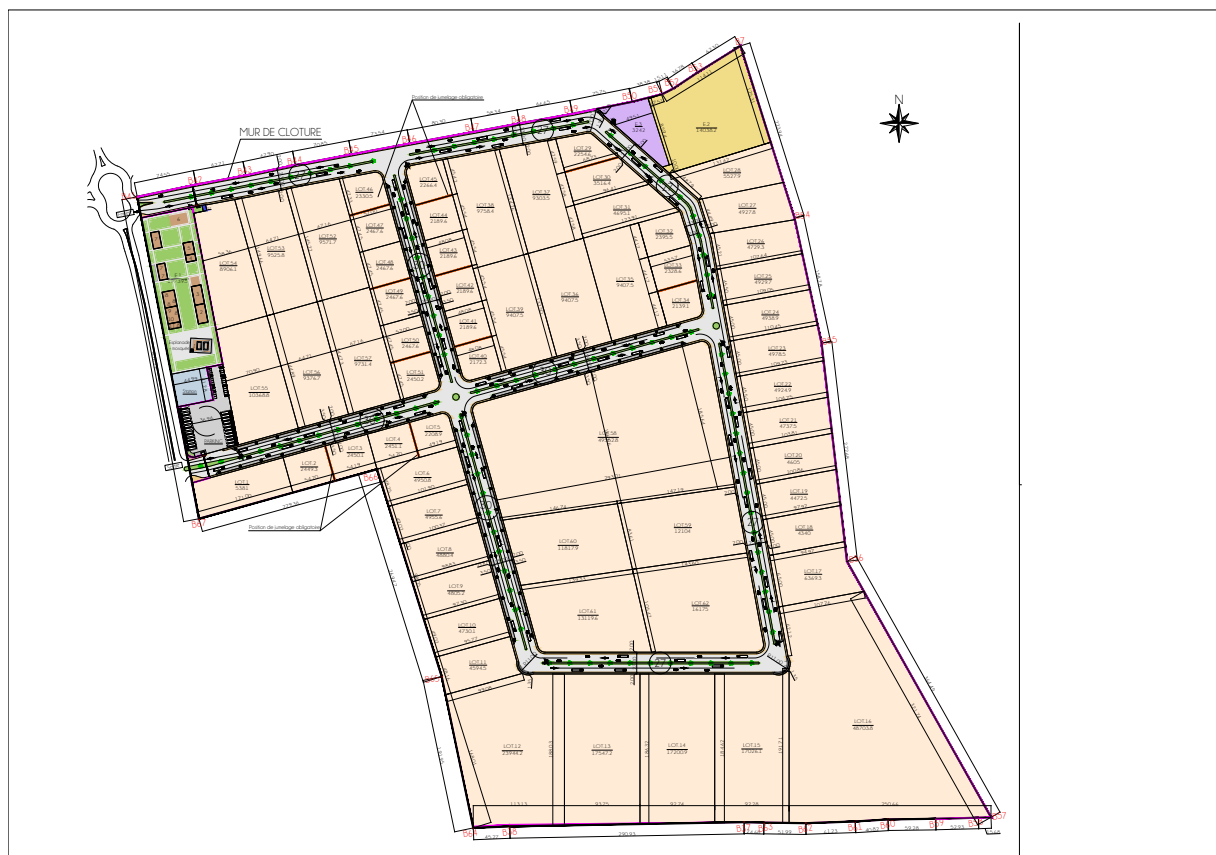
III. PRESCRIPTIONS URBAINES

a. Master Plan

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

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

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



c. Tableau des surfaces relatif au Master Plan

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

Surface brute totale		en m ² 600.001	en Ha 60
Composantes majeures d'aménagement	Parcelles industrielles cessibles	480.472,5	48,0
	Parcelle services et équipements	37.019,7	3,70
	Voirie et espaces verts	82.010,36	8,20

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

d. Dispositions relatives aux parcelles industrielles

i. Dispositions générales communes à toutes les parcelles

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

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

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

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

ii. Conditions d'utilisation du sol

Emprise au sol

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

Taille des parcelles

Les parcelles privatives du Master Plan ont des dimensions minimales de 2.000 m² et 25 m de large.

Hauteur des constructions

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

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

iii. Implantation par rapport aux emprises publiques

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

iv. Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

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

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

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

v. Implantation de constructions sur une même propriété

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

vi. Stationnement des véhicules poids lourds

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

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

vii. Stationnement des véhicules légers

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

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

viii. Construction et utilisation des Sous sol

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

ix. Encorbellements et saillies

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

x. Accès aux toitures

L'accès aux toitures est autorisé.

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

Parcelles des services et équipements	Services Équipement	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
E1	Activités tertiaires et services - bâtiment administratif et d'accueil	19.739,5	1,97
E2	Bassin de rétention	14.038	1,4
E3	Zone de traitement des déchets	3.242	0,32
		37.019,7	3,70

i. Parcelle E1 – Activités tertiaires et services - bâtiment « Accueil et Administration »

Les conditions d'utilisation du sol de la parcelle E1 prévue dans le Master Plan sont les suivantes :

- La surface de la parcelle est de 19.739,5 m² ;
- L'emprise au sol des constructions est de 6 000 m² maximum ;
- La hauteur maximale des bâtiments est de 9 mètres pour le bâtiment de bureaux et de 6 mètres pour les autres bâtiments ;
- Dans la parcelle seront prévus des espaces de bureaux dédiés à la gestion et l'administration du site ;

- Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, il n'y a pas de recul imposé par rapport aux voiries publiques.

Les équipements de la parcelle E1 seront réalisés par le maître d'ouvrage et seront construits conformément aux plans autorisés.

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

Concernant l'équipement de l'hôtel, une demande de classement technique devra se faire auprès de la délégation du tourisme avant la mise en exploitation du bâtiment.

ii. Parcelle E2 – Bassin de rétention

La surface de la parcelle est de 14 038 m².

iii. Parcelle E3 – Zone de traitement des déchets

La surface de la parcelle est de 3 242 m².

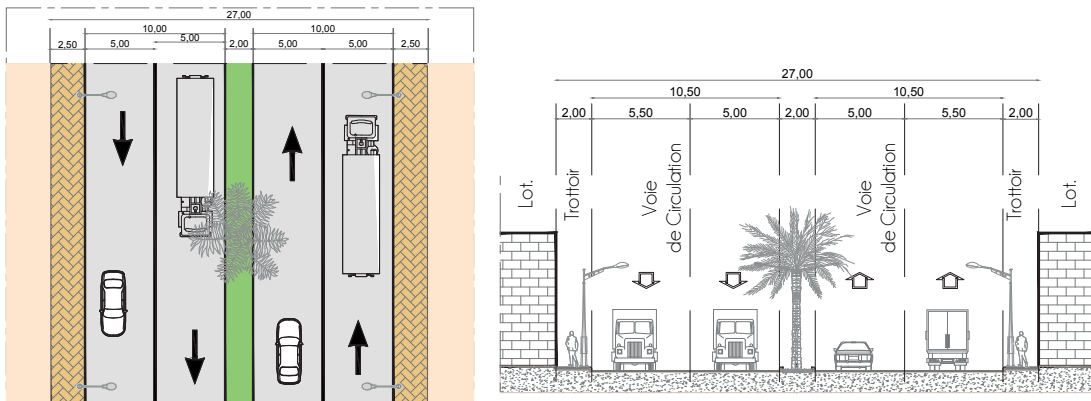
f. Voirie, circulation et stationnement

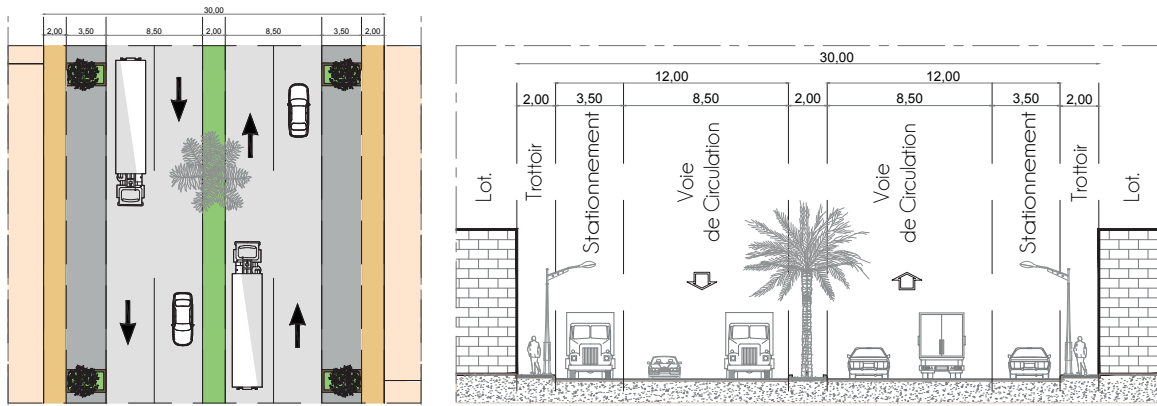
i. Voies d'accès du site

L'accès principal de Lakhyayta Park Industries est prévu depuis le rond-point de l'échangeur de l'autoroute A5 qui se fera par la création d'une route parallèle à la piste.

ii. Hiérarchie des voies

Le projet est desservi par des voies principales de 30 et 27 mètres à double-sens. Ces voies desservent les parcelles du projet permettant une fluidité des flux.





g. Voirie et aspect des constructions

i. Clôture du site du parc industriel

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

ii. Aspect de la construction

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

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

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

iii. Desserte des lots et clôtures

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

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

h. Espaces verts

i. Généralités

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



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

ii. Plantations d'alignement

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



iii. Jardins

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

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



i. Revêtements de sol

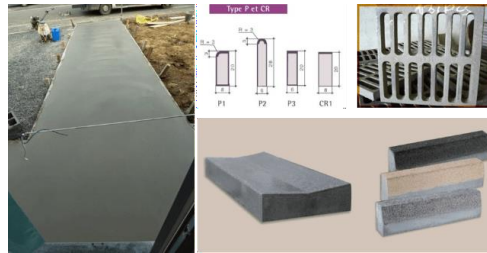
i. Bandes roulantes des voiries

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

ii. Trottoirs

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

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



iii. Aménagements des secteurs d'équipement

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

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



j. Mobilier urbain

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



k. Équipements spécifiques

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

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

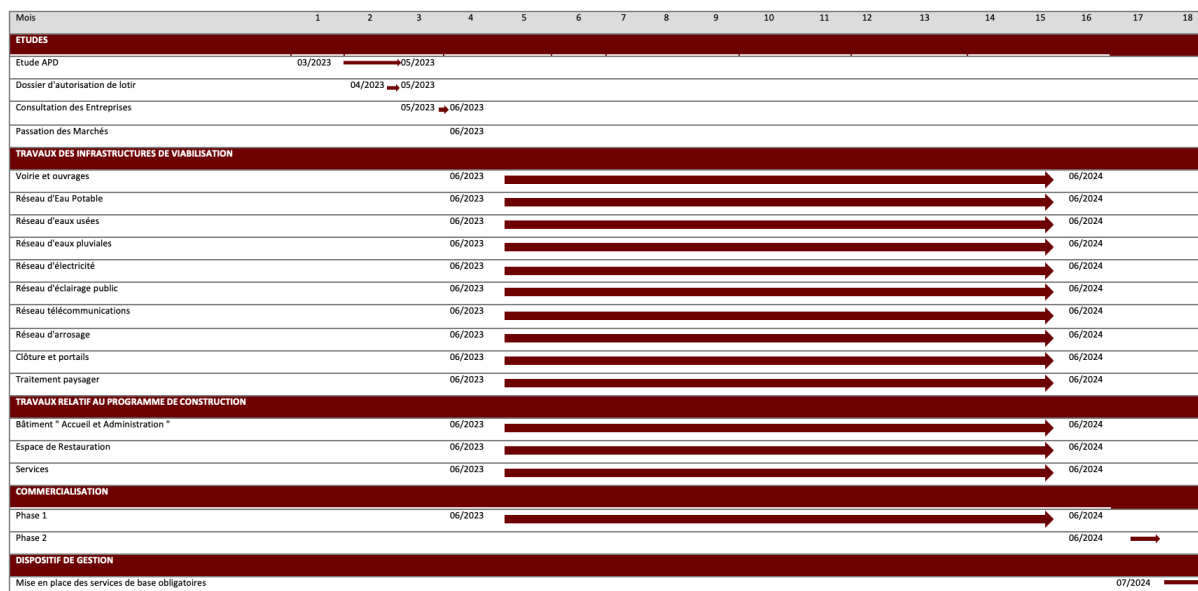
I. Eaux pluviales

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

IV. CALENDRIER DU PROJET

a. Délais de l'opération

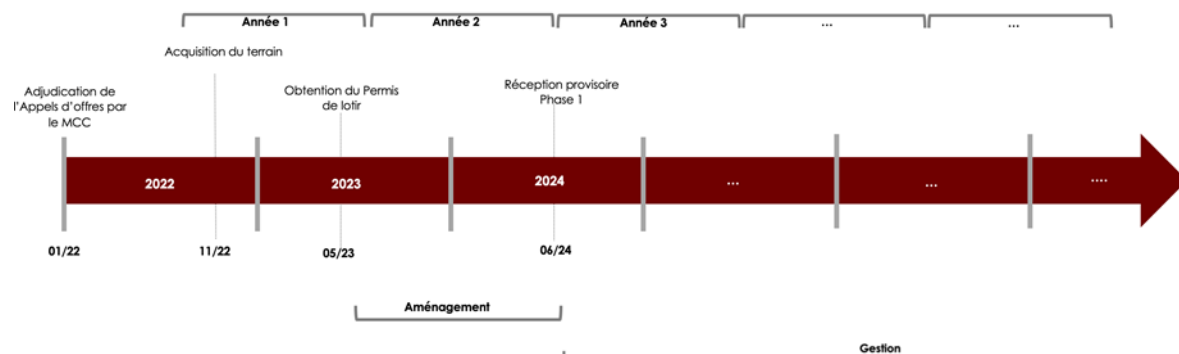
Le délai de réalisation du lotissement Lakhyayta Park Industries est de 12 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de lotir et se décline comme suit pour la totalité de cette phase :



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

b. Planning de l'opération

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



V. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU PROJET

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

Ils comprennent les travaux suivants :

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

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

a. Le dossier technique VRD

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

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

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

b. Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

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

c. Réalisation du réseau d'égout

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

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

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

d. Alimentation en eau potable

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

e. Équipement en lignes téléphoniques

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

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

f. Alimentation électrique

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

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

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

g. Sécurité incendie

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

h. Espaces verts

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

i. Parkings

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

j. Conditions de tenue de chantier

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

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

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

VI. OBLIGATIONS DE LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES

a. Publicité

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

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

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

b. Réalisation des travaux d'équipement

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

c. Déclaration de la fin des travaux

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

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

d. Établissement du plan après bornage

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

e. Conditions des ventes des lots

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

f. Gestion de la zone industrielle

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

g. Délai de réalisation

Article 11-45 (25-90):

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

VII. RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

a. Réception provisoire

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

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

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

b. Réception définitive

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

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

c. Obligations des acquéreurs

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

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

d. Le morcellement des parcelles

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

e. Demande d'autorisation de construire

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

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

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

f. Phase de chantier

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

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

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

Annexe 1 : Tableau des surfaces des lots

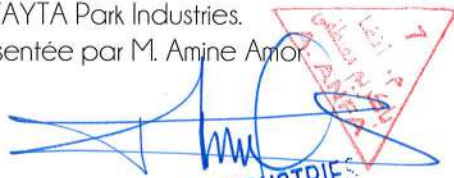
LOT	SURFACE	SURFACE AU SOL MAX (CUS 65%)	HAUTEUR MAX
LOT.1	5381	3497,7	14
LOT.2	2449,3	1592,0	14
LOT.3	2450,1	1592,6	14
LOT.4	2451,1	1593,2	14
LOT.5	2208,9	1435,8	14
LOT.6	4950,8	3218,0	14
LOT.7	4955,6	3221,1	14
LOT.8	4880,4	3172,3	14
LOT.9	4805,2	3123,4	14
LOT.10	4730,1	3074,6	14
LOT.11	4594,5	2986,4	14
LOT.12	23944,2	15563,7	14
LOT.13	17547,2	11405,7	14
LOT.14	17200,9	11180,6	14
LOT.15	17026,1	11067,0	14
LOT.16	48703,8	31657,5	14
LOT.17	6369,3	4140,0	14
LOT.18	4340	2821,0	14
LOT.19	4472,5	2907,1	14
LOT.20	4605	2993,3	14
LOT.21	4737,5	3079,4	14
LOT.22	4924,9	3201,2	14
LOT.23	4978,5	3236,0	14
LOT.24	4938,9	3210,3	14
LOT.25	4929,7	3204,3	14
LOT.26	4729,3	3074,0	14
LOT.27	4927,8	3203,1	14
LOT.28	5527,9	3593,1	14
LOT.29	2254,6	1465,5	14
LOT.30	3516,4	2285,7	14
LOT.31	4695,1	3051,8	14
LOT.32	2395,5	1557,1	14
LOT.33	2328,6	1513,6	14
LOT.34	2139,1	1390,4	14
LOT.35	9407,5	6114,9	14
LOT.36	9407,5	6114,9	14
LOT.37	9303,5	6047,3	14
LOT.38	9758,4	6343,0	14
LOT.39	9407,5	6114,9	14
LOT.40	2172,3	1412,0	14
LOT.41	2189,6	1423,2	14
LOT.42	2189,6	1423,2	14
LOT.43	2189,6	1423,2	14
LOT.44	2189,6	1423,2	14
LOT.45	2266,4	1473,2	14
LOT.46	2330,5	1514,8	14
LOT.47	2467,6	1603,9	14
LOT.48	2467,6	1603,9	14
LOT.49	2467,6	1603,9	14
LOT.50	2467,6	1603,9	14
LOT.51	2450,2	1592,6	14
LOT.52	9571,7	6221,6	14
LOT.53	9525,8	6191,8	14
LOT.54	8906,1	5789,0	14
LOT.55	10368,8	6739,7	14
LOT.56	9376,7	6094,9	14
LOT.57	9731,4	6325,4	14
LOT.58	49552,8	32209,3	14
LOT.59	12104	7867,6	14
LOT.60	11817,9	7681,6	14
LOT.61	13119,6	8527,7	14
LOT.62	16175	10513,8	14
TOTAL:	480472,5		

Projet d'aménagement de LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES

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


KANOUNI SEFRAOUI ARCHITECTES
Société à responsabilité limitée
202, Boulevard d'Anfa N°5 Rdc
Casablanca -

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


LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES
112, Boulevard d'Anfa Etg. 2
- Casablanca -

Vu pour la seule légalisation
Matérielle de la signature de

M. Amine Amor

qui a justifié de son identité


Par Délégation
Chef de Service

10 AVR 2023

Signé : Aomar TAIDI



**CAHIER DES CHARGES DU PARC INDUSTRIEL DE
LAKHYAYTA PARK INDUSTRIES**



TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Chapitre 1 : Généralités	4
Article 1 : Définitions	4
Article 2 : Durée du C.C.....	5
Article 3 : Destination du projet	5
Article 4 : Consistance du Parc Industriel	6
Article 5 : Cadre juridique	7
Article 6 : Situation et description technique du terrain	8
Article 7 : Désignation des Lots	8
Article 8 : Bornage des Lots	8
Article 9 : Contenance des Lots	8
Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots	9
Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol.....	9
Article 11 : Autorisation de construire	9
Article 12 : Dispositions financières	9
Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement	10
Article 13 : Intégration urbanistique	10
Article 14 : Droit de l'Acquéreur	10
Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur	10
Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction	15
Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel	15
Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots	17
Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains	17
Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur	17
Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots.....	18
Article 20 : Réajustement du prix de vente	18
Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur	19
Article 23 : Election de domicile	24
Annexe 1 : Cahier des charges urbanistiques.....	26
Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement	27
Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels	28
Annexe 4 : Plan de masse	29
Annexe 5 : Liste des experts	299

Préambule

Il est créé un Parc Industriel Lakhyayta Park Industries (LPI) bénéficiant d'une zone d'aménagement réglementée et équipée, et d'un cadre spatial moderne pour accueillir l'implantation d'activités industrielles.

Afin de régir les relations entre la Société de Projet (LPI) et les Acquéreurs intéressés, le présent Cahier des Charges accompagnant le plan d'aménagement du nouveau Parc Industriel Lakhyayta Park Industries, a été constitué.

Il a pour objet de déterminer :

- Les spécifications liées à l'ensemble du Parc Industriel notamment le nombre et la superficie des Lots ;
- Les modalités de cession des Lots ;
- Les dispositions techniques de l'aménagement des Lots ;
- Les obligations des Acquéreurs ;
- Les modalités et les conditions d'attribution, de paiement, d'inscription et de valorisation des Lots et ;
- Les conséquences liées au non-respect des délais contractuels ainsi que la non valorisation des lots.

Les dispositions du présent Cahier des Charges, et ses annexes, notamment celles du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1, constituent un tout indissociable, formant le cadre juridique global lié aux phases de constructions et d'équipement du Parc. Elles sont applicables obligatoirement à tous les Acquéreurs de Lots dans le Parc Industriel LPI.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes feront partie intégrante de l'acte de vente.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes sont soumis à la loi marocaine.

Chapitre 1 : Généralités

Article 1 : Définitions

« Achèvement des Travaux »	signifie que l'ensemble des ouvrages et travaux ont été exécutés et que sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation du Lot.
« Acquéreur(s) »	désigne le(s) investisseur(s) privé(s) qui ont soumissionné afin de se voir attribuer un Lot.
« AMI »	désigne l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'acquisition de lots de terrains et la réalisation d'unités industrielles au sein du Parc Industriel LPI.
« C.C. » ou « Cahier des Charges »	désigne le présent cahier des charges.
« Cahier des Charges Urbanistiques »	désigne le cahier des charges urbanistiques joint en Annexe 1.
« Démarrage des Travaux »	désigne une construction dont les travaux de fondations sont finalisés.
« CRUI »	désigne la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région Casablanca-Settat en charge de l'attribution des Lots et la validation des projets.
« Equipement(s) et Service(s) »	désigne les parties communes, infrastructures, espaces et/ou bâtiments du Parc Industriel LPI dont l'usage est affecté à l'ensemble des Acquéreurs.
« Frais et Charges de Reprises »	désigne les droits d'enregistrement, les droits de conservation foncière, les frais liés à la levée de tout droit réel, sûreté, charge foncière et impôts grevant le Lot ainsi que les travaux et constructions y édifiés (à l'exclusion des servitudes découlant le cas échéant de l'autorisation de construire), les coûts de commercialisation, les frais d'expertise ainsi que tout autre frais y afférent.
« Lot(s) »	désigne, les lots de terrain (bâties ou nus) du Parc Industriel LPI, vendus aux

	Acquéreurs ou à recevoir des Equipements.
« Lotissement »	désigne l'ensemble de Lots composant le Parc Industriel LPI.
« Parties »	désigne l'Acquéreur et la Société de Projet.
« Société de Projet »	désigne la société Lakhyayta Park Industries en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du Parc Industriel Lakhyayta Park Industries.
« Parc Industriel LPI »	désigne le nouveau parc industriel de Lakhyayta Park Industries.

Article 2 : Durée du C.C.

Les stipulations du présent Cahier des Charges entreront en vigueur lors de la date de signature du C.C. par l'Acquéreur et resteront en vigueur tant que ce dernier restera propriétaire du lot, étant entendu entre la Société de Projet et l'Acquéreur, que les différentes clauses liées à l'indemnisation ou à la gestion du Parc Industriel LPI demeurent en vigueur.

Article 3 : Destination du projet

3.1. La vocation du Parc Industriel LPI

Le Parc Industriel LPI a pour vocation d'accueillir des activités industrielles (industries de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie telles que définies par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés), ainsi que des Equipements et Services.

L'objectif de ce Parc Industriel est de développer un nouveau modèle de parcs industriels durables et attractifs pour les industriels, dans le cadre d'un processus de commercialisation transparent et accessible à tous.

Afin de garantir le bon fonctionnement du Parc Industriel LPI, et, en vue de créer un espace d'activités équilibré sur le plan socio-économique, le Lotissement comporte un ensemble d'Equipements techniques, de proximité, restauration, infirmerie, commerce, station-service, hôtel, crèche et autres éventuelles commodités.

3.2. Les activités interdites

Les activités interdites au sein du Parc Industriel LPI sont les suivantes :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie tels que défini par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés ;
- Les constructions provisoires à caractère insalubre, ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit hors période de chantier ;
- L'exploitation de toute carrière. Cependant, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers est permise pendant la période de construction ;
- L'habitation à l'exclusion d'un logement de fonction par Lot.

3.3. La gestion du parc industriel

La Société de Projet portant le Parc Industriel LPI assurera la gestion des espaces communs et des installations communes, ainsi que le fonctionnement du site pour une durée minimale de quinze (15) années renouvelables, soit jusqu'au 22 novembre 2037. En conséquence, l'Acquéreur s'engage à avoir recours à la Société de Projet jusqu'à cette date au minimum et à ne pas contester cette durée minimale de gestion de quelque moyen que ce soit.

La Société de Projet aura notamment les responsabilités suivantes :

- L'entretien des espaces communs et de ses installations ;
- La gestion des voiries et du mobilier urbain ;
- La gestion et l'entretien de l'éclairage ;
- Le nettoyage des espaces communs ;
- La gestion des déchets (hors déchets spécifiques, l'éventuel ramassage des déchets polluants ou présentant des dangers pour l'environnement pourra faire l'objet d'une convention spéciale) ;
- Le gardiennage et la sécurité ;
- L'accueil ;
- La gestion des doléances par le responsable QHSE ;
- La mise en place et la gestion d'équipements (restauration, mosquée, infirmerie, hôtel, commerces et autres activités de services) ;
- Le respect de l'aspect environnemental et social dans le cadre de l'exploitation du parc.

Article 4 : Consistance du Parc Industriel

La Parc Industriel LPI sera réalisée sur un terrain d'une superficie de 60ha 01ca, objet du T.F n° 144778/53, situé dans la commune de Had Soualem, relevant de la province de Berrechid, à seulement 15 minutes au sud de Casablanca et 30 min de l'aéroport Mohammed V, à la sortie de l'échangeur de l'Autoroute A5 bénéficiant ainsi d'une accessibilité optimale.

La programmation est orientée principalement vers des parcelles avec des superficies de

2 000 m² à près de 50 000 m² avec la possibilité de regrouper plusieurs Lots pour proposer la superficie la plus adéquate, afin de répondre à la demande sur la région

de Casablanca-Settat. Le Parc Industriel totalise 480.472,5 m² de parcelles industrielles cessibles.

4.1. Lots réservés à l'activité industrielle

En vue de contrôler et d'harmoniser l'occupation du Parc Industriel LPI, les dimensions des Lots sont indiquées à titre indicatif et peuvent varier à la hausse ou à la baisse, sans toutefois enfreindre les dispositions réglementaires contenues dans le C.C.

4.2. Lots réservés aux Equipements et Services

En vue de s'adapter à la nature et à la taille de la demande en termes d'Equipements, les dimensions des Lots sont indicatives et peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

Par ailleurs, en vue de créer un cadre urbain de qualité ayant pour impact direct la valorisation du Parc Industriel LPI, des mesures afférentes à l'esthétique seront prises, telles que figurant dans le Cahier des Charges Urbanistiques annexé au présent C.C.

Article 5 : Cadre juridique

Le Lotissement est soumis aux dispositions particulières du présent Cahier des Charges ainsi qu'aux dispositions générales du Dahir N°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements, ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière.

Il est également régi par les textes suivants :

- La Loi n°102-21 relative aux Zones industrielles ;
- Le décret n°1-92-31 du 17 Juin 1992, portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Le Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La Loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La Loi n° 106-12 dont découle le régime de la copropriété et qui vient modifier et compléter la Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- La Loi n° 12-03 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- La loi n°47-18 du 7 jourmada II 1440 (13 février 2019) portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement.

Article 6 : Situation et description technique du terrain

Le Lotissement du Parc Industriel LPI d'une superficie de 60ha 01ca, objet du présent C.C., est situé à environ 5 kilomètres du centre-ville de Had Soualem, auquel il est relié par la Route Provinciale 3011 et la Route Nationale 1.

6.1. Statut foncier

L'assiette foncière est composée d'un terrain immatriculé à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie de Had Soualem sous le numéro du titre foncier 144.778/53.

6.2. Périmètre d'aménagement

Le présent Cahier des Charges s'applique au Parc défini par le périmètre d'aménagement du Parc Industriel, lequel est délimité sur le plan de masse, tel que figurant en Annexe 4.

Article 7 : Désignation des Lots

La désignation des Lots, ainsi que le tracé des différentes composantes du Lotissement, notamment les voies d'aménagement, font l'objet du plan de masse figurant en Annexe 4.

Article 8 : Bornage des Lots

Le bornage des Lots sera fait en référence à l'arrêté viziriel du 20 Rajeb 1333 (3 juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, dictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Article 9 : Contenance des Lots

La surface de chaque Lot ne sera définitive qu'après l'opération de bornage et de l'établissement des dossiers cadastraux. Les Acquéreurs des Lots sont censés prendre les Lots tels qu'ils se comportent selon les limites indiquées sur le plan autorisé, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de leur part action de résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation supérieure ou inférieure, en plus ou en moins ou égale à 5% de la superficie portée sur le plan autorisé. La variation de la superficie en plus ou en moins de 5% donnera lieu à réajustement du prix de vente et n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot.

Les Acquéreurs s'engagent en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les impositions existantes ou à venir afférentes à ladite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle-ci (taxe de construction, taxe de branchement à l'égout, taxe de premier établissement liée à l'eau et électricité, installations des compteurs individuels etc.), ainsi que les charges liées à la copropriété.

Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots

Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol

Tout morcellement des Lots est strictement interdit. L'Acquéreur est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé et conformément au présent C.C.

Article 11 : Autorisation de construire

Les Acquéreurs autorisés à s'installer dans le Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment, en ce qui concerne :

- Le permis de construire ;
- Les arrêtés communaux réglementant la voirie ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens de prévention et de lutte contre les incendies ;
- L'étude d'impact environnementale (en cas d'assujettissement) ;
- L'autorisation d'exploitation ;
- De manière générale toute autorisation requise par la législation en vigueur.

Toutes les constructions devront se conformer aux règlements en vigueur et au C.C. Elles feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de construire délivrée par les services concernés : avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises de ces services. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art, etc.

Par ailleurs, l'Acquéreur s'engage à construire conformément à la destination du Lot, telle que présentée par ses soins lors de la soumission de son projet.

N.B. : Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection qui devront être pris en charge intégralement par l'Acquéreur concerné sous peine de poursuites judiciaires.

Article 12 : Dispositions financières

La Société de Projet collectera « les redevances pour charges communes et services rendus » de la part des Acquéreurs au titre des prestations de gestion du Parc Industriel LPI. Les montants et les modalités de calcul de cette rémunération appelée « redevances pour charges communes et services rendus » seront fixés par la Société de Projet sur la base des dépenses engagées dans les conditions arrêtées par un règlement de copropriété, qui fera partie intégrante de l'acte de vente. Une première estimation des charges de copropriété pourra être intégrée au niveau du contrat de réservation.

Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Article 13 : Intégration urbanistique

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer l'intégration des constructions et des aménagements dans le cadre naturel (volumétrie, plantations, topographie, etc.), environnemental (suppression des risques importants de pollution, etc.) et spatial (urbanisme, architecture, aménagements, etc.) conformément au Cahier des Charges Urbanistiques.

Article 14 : Droit de l'Acquéreur

Tout Acquéreur aura sur le Parc Industriel LPI les droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie, que son terrain y ait ou non accès.

Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur

15.1. Les travaux de viabilité

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. Avant démarrage des travaux, l'Acquéreur devra présenter à la Société de Projet les plans de viabilisation.

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur comprennent :

- les travaux de voies à l'intérieur du Lot ;
- la réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte, y compris la réalisation des canalisations intérieures au Lot, dont le plan sera communiqué à la Société de Projet ;
- le raccordement aux réseaux divers du Lotissement : l'Acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux. Les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'Acquéreur. D'une manière générale, l'Acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

15.2. Dispositions relatives à l'assainissement

15.2.1. Réalisation du réseau privé par l'Acquéreur

L'Acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informera auprès des autorités compétentes de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son Lot.

Ces réseaux devront être assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement, les matériaux employés devront être de même nature que les

réseaux publics réalisés par la Société de Projet conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regard de visite, type bouche à grille ou avaloir, tampon de fermeture de regard, type de regard, type de regard à grille, siphon de sol, etc.).

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 inférieur au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et parkings enterrés éventuels du secteur industriel et dans les bâtiments, cours, etc. de l'ensemble du Parc Industriel LPI lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements 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.

15.2.2. Nature des effluents et prévention des pollutions

La Société de Projet et ses sous-traitants devront s'assurer que le système de drainage des eaux pluviales permettra de minimiser et de contrôler le ruissellement et l'érosion de la surface que ce soit en phase de travaux ou en phase d'exploitation.

Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système de rétention de sédiment et un déshuileur nécessaire pour veiller à ce que l'écoulement ne comporte pas de sédiments en excès et d'autres constituants au point de décharge.

Les zones de stockage des matières dangereuses et des déchets dangereux doivent être conçues de manière à éviter que les précipitations entrent dans ces zones et éviter les émissions d'eaux usées au sol, cours d'eau, ou dans le système de drainage des eaux pluviales.

Les zones de stockage des matières dangereuses (carburant, lubrifiants, etc...), doivent être étanchéifiées et comprendre un bac de rétention.

Le stockage des déchets dangereux (huiles usagées et substances huileuses minérales, résidus de peinture, absorbant, chiffons de nettoyage et vêtements de protection, sols qui peuvent être contaminés, conteneurs et emballages contenant des produits dangereux tels que produits de nettoyage, huile, graisse, colle et peinture, etc.) doit se faire de manière à ce qu'il n'y ait pas de contact entre ces déchets et les eaux pluviales. Ce stockage peut se faire soit dans des contenants fermés et étanches, soit sur des plateformes couvertes et étanchéifiées. Ces zones de stockage sont situées au niveau de l'emprise du chantier.

La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines.

Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses. Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système pour retenir les ordures transportées par les eaux de ruissellement. Le système sera situé à la limite du projet et permettra un accès facile à la collecte des matériaux retenus.

Le système de drainage des eaux pluviales sera en mesure d'accueillir et d'évacuer les eaux de ruissellement afin de protéger l'équipement dans les situations les plus défavorables selon les conditions locales de pluies et la zone du site et selon les conditions de couverture du sol et de végétation.

Le système de drainage des eaux pluviales devra tenir compte de l'augmentation de la vitesse de l'écoulement de l'eau dans un canal en béton et examiner les conditions d'inondation qui peuvent potentiellement être causées en aval (en particulier au niveau du point de décharge) pour éviter l'érosion.

Les installations du chantier (les bureaux, base vie) doivent être pourvus d'installations sanitaires en nombre suffisant (fosses septiques régulièrement vidangées par une entreprise dûment agréée, lavabos et douches). La Société de Projet doit respecter les règlements sanitaires en vigueur. La Société de Projet doit mettre toutes les mesures nécessaires pour éviter toute sorte de pollution des eaux ou des sols.

Il est interdit au Partenaire Privé de rejeter les effluents liquides pouvant entraîner des stagnations et incommodités pour le voisinage, ou des pollutions des eaux de surface ou souterraines. La Société de Projet devra mettre en place un système de traitement autonome pour les eaux domestiques des installations de chantier.

Il est interdit d'injecter un quelconque produit dans les eaux souterraines, les cavernes, les excavations, etc. ou d'enfouir des déchets sans autorisation écrite des autorités compétentes, quelle que soit leur composition.

15.2.3. Raccordement et branchements du réseau public

La Société de Projet mettra en application le cahier des charges techniques de l'aménagement du Parc Industriel qui définit les caractéristiques techniques des réseaux (eaux pluviales et eaux usées en séparatif) et les conditions de raccordement des industriels au réseau in site du Parc Industriel.

La qualité des rejets industriels devra être conforme aux exigences de la Convention qui sera signée entre la RADEEC et chaque industriel pour son raccordement.

Le contrôle des rejets liquides des industriels du parc industriel sera réalisé par la RADEEC.

L'Acquéreur devra mettre en place un point de contrôle accessible à la RADEEC et la Société de Projet doit s'assurer de son accessibilité.

Un déshuileur/débourbeur sera mis en place avant chaque point de rejet du réseau d'eaux pluviales dans le milieu naturel. L'entretien des réseaux est à la charge de la RADEEC.

L'entretien des réseaux in site est à la charge de la RADEEC.

Un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie sera mis en place au sein du Parc Industriel.

En cas d'incendie, les eaux d'extinction d'incendie stockées dans ce bassin seront analysées pour identifier les destinations en fonction de leur qualité (envoi vers la STEP, ou rejet dans le milieu naturel au point de rejet des eaux pluviales, etc...). La destination des eaux d'extinction d'incendie devra être validée par le Partenaire Public.

15.3. Prescriptions spéciales de prévention

Les travaux de viabilité précités ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'Acquéreur de Lot sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

L'Acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie des réseaux divers et d'aménagement général exécuté par la Société de Projet, et plus généralement des dégâts causés aux terrains et lieux communs. L'Acquéreur devra avertir de ces obligations et charges, les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

15.4. Aires de stockage des matières polluantes ou dangereuses

L'Acquéreur et ses sous-traitants s'abstiendront de déverser ou d'épandre sur les sols, ou routes, etc. des produits pouvant engendrer une pollution des sols.

Pour limiter les risques de contamination des sols, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- Les produits chimiques, carburants, lubrifiants et peintures soient stockés dans des endroits dédiés sur des surfaces imperméables pour éviter les fuites sur le sol et soient contenus à l'intérieur d'une digue secondaire (110 % du plus grand conteneur).
- La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines. Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses...
- Les zones de stockage de matières dangereuses seront positionnées loin des grands axes de transport et des activités de construction, afin d'éviter d'éventuelles collisions de véhicules ou d'autres machines.
- L'inspection régulière des collecteurs d'égouttement et les conteneurs pour détecter les déversements et les fuites.
- La fourniture des kits pour la gestion de déversement accidentel dans toutes les zones où des liquides dangereux sont stockés.

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de préparation aux situations d'urgence et d'intervention, pour intervenir immédiatement sur la zone affectée en cas de déversement ou de fuite de produits chimiques, carburants, peintures et matières dangereuses.
- L'imperméabilisation des zones de lavage des équipements, machines et véhicules et leur équipement d'un déshuileur/débourbeur avant le rejet des eaux dans le milieu naturel.
- La zone d'entretien des véhicules sera installée sur une plateforme imperméabilisée avec un système de récupération des produits polluants (hydrocarbures, huiles, etc.).
- Si l'on observe un sol contaminé pendant l'activité de construction, le sol contaminé identifié sera excavé séparément, et stocké sur place, conformément aux mesures environnementales adéquates concernant la gestion des déchets, afin d'éviter la contamination croisée. Un exploitant agréé prélèvera le sol contaminé pour l'élimination.
- La participation des ouvriers de construction à des programmes de formation et des séances d'initiation à la sécurité en ce qui concerne le transport et la manutention des matières dangereuses.

15.5. Stationnement

Tout stationnement sur les voies du Parc Industriel en dehors des zones dédiées est interdit.

15.6. Desserte des Lots

Les accès aux unités industrielles devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur les voies.

15.7. Nuisance et pollution

D'une manière générale, le stockage et la manipulation de substances potentiellement polluantes ou dangereuses (huiles, carburant...) devra respecter les principes suivants :

- limitation des quantités stockées.
- stockage organisé, en un site ou selon des modalités ne permettant pas l'accès à une personne extérieure au chantier.
- manipulation par des personnels responsabilisés, sensibilisés et formés.
- signalisation du site de stockage par un panneau indiquant la nature du danger. La signalétique devra être compréhensible par tous (utilisation de pictogramme, langue arabe et éventuellement française).
- le stockage ou confinement des matières dangereuses (produits chimiques, transformateur, huile diélectrique, etc...) se fera sur rétention (cuve ou bac) pour prévenir les déversements accidentels et la pollution du sol. Le drainage se fera de manière adéquate afin de prévenir les pollutions.

- les produits chimiques utilisés devront être munis de fiche de données de sécurité à afficher sur le lieu de stockage avec une signalétique de danger et une matrice de compatibilité.
- tous les équipements électriques / huiles diélectriques mis en place doivent être garantis sans PCB.
- chiffons imprégnés par de la matière inflammable, doivent être stockés dans des conteneurs fermés et métalliques.

Les véhicules légers, engins, camions de chantiers utilisés par la Société de Projet et ses sous-traitants devront être conformes aux exigences de la réglementation nationale.

Les principales sources de poussière et émissions anthropiques sur le site du projet pendant la construction proviendront de :

- L'excavation et le terrassement, ex : les mouvements de sol, le nivellement (déblai et remblai), préparation de la tranchée pour la conduite d'eau.
- Les mouvements de véhicules sur les surfaces non revêtues.
- Les mouvements de véhicules vers et depuis le site (exemple : pour les livraisons).
- La poussière de matériaux poudreux stockés non couverts ou de camions transportant des matériaux pulvérulents.

Pour limiter les émissions de poussières pendant la phase de construction, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- La préparation du site et le nivellement ne soient entrepris pendant les périodes de vents faibles.
- Le stockage de matériaux pulvérulents sur des hauteurs supérieures à 5 mètres soit évité dans la mesure du possible, et des pulvérisations de suppression de poussières soient effectuées sur les tas en cas d'envol de poussières.
- Les stocks de matériaux pulvérulents soient couverts.
- Lorsque du sable et d'autres matériaux poussiéreux seront transportés sur le site, les camions ne soient pas surchargés et soient couverts / bâchés correctement pour éviter tout envol en cours de route.
- Les matériaux poussiéreux (exemple : ciments) soient entreposés et transportés dans des conteneurs scellés.

Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction

Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel

16.1. Accès aux personnes handicapées

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments doivent répondre aux normes en vigueur d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

16.2. Aspects des constructions et autres prescriptions architecturales

- L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'image et du positionnement du Parc Industriel.
- Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc.) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. En aucun cas, les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.
- Les peintures dominantes devront être soumises à l'agrément de la Société de Projet. Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée tous les cinq ans.
- Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté des voies principales.
- En tout cas, ces façades devront recevoir l'approbation de la Société de Projet, et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le Lot attribué.
- L'usage abusif des arcs et arcades dans les ouvertures est à proscrire. L'arcade ne devra être utilisée que dans le cas d'une composition à caractère dominant.
- Les toits en pente sont autorisés, leur inclinaison ne peut pas dépasser 15%.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Le vocabulaire architectural doit être simple, basé sur le répertoire des figures géométriques premières, les volumes seront sobres sans effets ostentatoires.

Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots

Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains

17.1. Présélection et validation des dossiers

La présélection des dossiers sera réalisée par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région de Casablanca-Settat qui analysera et notera les dossiers sur la base de la grille d'évaluation figurant dans l'AMI.

Les Acquéreurs retenus seront informés du résultat de la phase de présélection. Ils se verront adresser une proposition de Lot, étant clairement précisé que la proposition de Lot ne constitue ni une promesse ni un engagement ferme d'attribution du Lot. Les demandes d'attributions devront ensuite être validées par la CRUI une fois les réceptions provisoires du lotissement obtenues par la Société de Projet.

17.2. Confirmation de la réservation par la Société de Projet

Suite à l'obtention de l'accord de principe de la CRUI, l'Acquéreur retenu aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision de ladite commission pour signifier son acceptation de la proposition de lot faite. Suite à l'acceptation du lot par l'Acquéreur retenu, celui-ci aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision pour compléter les formalités de réservation du lot avec la Société de Projet Lakhyayta Park Industries (LPI). Après avoir complété les formalités de réservation dans les délais impartis, l'Acquéreur se verra délivrer une lettre de confirmation de sa réservation par la Société de Projet dont une copie devra être adressée au CRI de la Région Casablanca Settat.

17.3. Confirmation d'attribution par la CRUI

L'accord définitif d'attribution du Lot ne pourra être obtenu que lorsque les réceptions urbanistiques provisoires des Lotissements industriels seront prononcées et après dépôt subséquemment d'une demande d'attribution de lot dans les zones dédiées à l'activité économique (zone industrielle, ...) sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction finale par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement.

Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur reconnaît avoir été dûment informé :

- De l'indisponibilité du titre foncier parcellaire à la date de signature du présent Cahier des Charges et du contrat de réservation ;
- Que la Société de Projet entreprendra les démarches nécessaires en vue de la création dudit titre foncier parcellaire ;
- Qu'il accepte la forme et la contenance de la parcelle qui lui est affectée, déclare bien connaître le tracé des voies projetées pour desservir les Lots et

s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil et de leur viabilité, conformément au plan autorisé dudit Parc Industriel dont il a pris connaissance ;

- Que la superficie du Lot objet des présentes est donnée à titre provisoire et que cette superficie sera réajustée après l'établissement des dossiers techniques cadastraux ;
- Qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité pour un retard lié à l'élaboration des titres fonciers des Lots objet de cette cession ;
- Qu'il prendra le Lot qui lui est affecté dans l'état où il le trouve le jour de la livraison, sans pouvoir prétendre à aucun aménagement supplémentaire, ni aucune garantie, et aucune diminution du prix pour quelque cause que ce soit, autre que le réajustement consécutif aux opérations cadastrales ;
- Qu'il renonce à engager toutes actions, poursuites, judiciaires ou non, en cours ou non à la date des présentes, à l'encontre de la Société de Projet à ce titre.

Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots

19.1. Modalités de paiement

Les modalités de paiement seront précisées lors de la réservation du Lot, laquelle ne sera définitive qu'après le paiement des droits de réservation.

19.2. Inscription des Lots

L'Acquéreur devra procéder, à travers le Notaire désigné par la Société de Projet, à l'inscription du contrat de vente définitive du Lot au niveau de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie dans un délai n'excédant pas un (1) mois à partir de la date de signature de l'acte de vente du Lot attribué suite au paiement de l'intégralité du prix de cession du terrain.

Article 20 : Réajustement du prix de vente

Le prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du Lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier. En conséquence un prix de vente unitaire par m² sera déterminé lors de la réservation du Lot afin de déterminer le prix de vente réajusté dès lors que la variation entre la superficie approximative et la superficie définitive entre dans la marge de tolérance permise par la loi, à savoir 5%.

Cette variation du prix à la hausse ou à la baisse n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot, aucune indemnité ni remboursement ne pourra être réclamé par l'Acquéreur ou par la Société de Projet.

Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur

21.1. Obligations administratives

Les Acquéreurs autorisés à s'installer au niveau du Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de construire ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies ;
- La législation relative à l'environnement.

L'Acquéreur doit déposer avec la demande d'autorisation de construire, un dossier technique validé par un bureau d'études agréé (une étude d'impact environnementale dans le cas d'un assujettissement) indiquant la nature de l'activité projetée, la nature des rejets et le mode de traitement et de prévention contre toute forme de pollution et de nuisance liées à l'activité industrielle.

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services intéressés. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art.

21.2. Obligations réglementaires

L'Acquéreur après avoir pris connaissance du présent C.C. s'engage à :

- Obtenir l'accord pour attribution définitive de la CRUI avant de demander l'autorisation de construire ;
- Respecter l'environnement selon la réglementation en vigueur ;
- Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de préparation de mortier, de béton ou autres ;
- Veiller à la propreté et à la protection des trottoirs ;
- Effectuer les branchements électriques et réseaux divers, après autorisation des services compétents ;
- Tenir dans un état convenable de propreté le(s) Lot(s) acquis.

21.2.1. Remise en état des terrains et lieux communs

Avant le Démarrage des Travaux, un procès-verbal d'état des lieux d'entrée aussi bien du Lot attribué que des lieux communs à proximité direct du Lot, sera dressé par la Société de Projet, en présence de l'Acquéreur.

À l'Achèvement des Travaux, l'Acquéreur réalisera tous les travaux nécessaires à la remise en état des terrains et des lieux communs. Il devra replier tout son matériel,

engins et matériaux, et laisser les lieux exempts de tout déchet ou contaminant. Après le repli du matériel, un procès-verbal de la Société de Projet constatant la remise en état des terrains et des lieux communs devra être dressé.

21.2.2. Hygiène et médecine du travail

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

21.2.3. Assurance tous risques chantier

Pendant toute la durée de la construction, l'Acquéreur devra faire assurer les travaux sur son terrain en souscrivant une assurance tous risques chantier. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet avant le démarrage des travaux.

21.2.4. Assurance 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. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet. L'Acquéreur renonce à mettre en place la responsabilité de la Société de Projet à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre Acquéreur.

21.2.5. Sécurité incendie

Les plans des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Une attestation délivrée par un bureau de contrôle accrédité devra être envoyée par l'Acquéreur à la Société de Projet.

La Société de Projet pourra regrouper, si nécessaire, les unités industrielles par îlots en fonction des secteurs d'activité de chaque usine (dans le but d'une meilleure gestion de la sécurité par Zone).

21.2.6. Servitudes

L'Acquéreur a l'obligation de respecter les servitudes de passage telles que précisées et détaillées au niveau du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1.

21.3. Délais de valorisation du terrain et conséquences du défaut de valorisation

21.3.1. Délais de valorisation du terrain

L'Acquéreur s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois, à compter de la date de l'obtention du permis de construire, suivant le calendrier ci-dessous :

- L'Acquéreur devra déposer le dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de signature de l'acte définitif de vente ;
- L'Acquéreur s'engage à obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce délai pourra être prorogé une fois de 6 mois supplémentaires en cas de force majeure ou justification du retard d'obtention dudit permis par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat ;
- L'Acquéreur s'engage à commencer la construction, dans un délai n'excédant pas six (6) mois, à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, étant entendu que le Démarrage des Travaux au sens du présent C.C signifie l'achèvement de travaux de fondations de l'usine devant être construite par l'Acquéreur ;
- L'Acquéreur dispose d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour terminer les travaux et conduire son projet à bonne fin de réalisation.

L'Acquéreur est tenu de présenter les pièces administratives justifiant l'accomplissement de chaque phase citée ci-dessus à la Société de Projet.

L'inobservation par l'Acquéreur de l'une des conditions indiquées ci-dessus sera considérée comme un motif de résolution du contrat à l'initiative de la Société de Projet, étant précisé que la Société de Projet se réserve le droit de proroger les délais pour une durée ne pouvant excéder six (6) mois, renouvelable une seule fois pour une durée supplémentaire de six (6) mois.

L'Acquéreur s'engage également à produire au Conservateur de la Propriété Foncière de Had Soualem, les mains levées des charges et interdiction d'aliéner (ci-après « quitus »), délivrées par la Société de Projet après avis de la CRUI, justifiant la réalisation de son projet d'investissement.

L'obtention du quitus est conditionnée par la présentation des documents suivants :

- Certificat de conformité,
- Autorisation d'exploitation et justificatifs de réalisation du projet d'investissement comme décrit dans la fiche de renseignements remplie par l'Acquéreur lors du dépôt de sa demande (montant d'investissement, nature de l'activité et emplois créés).

21.3.2. Conséquences du défaut de valorisation

Il est expressément convenu entre les Parties que si l'Acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations visées à l'article précédent, malgré prorogation de délai, la Société de Projet adressera une lettre de mise en demeure avec accusé de réception. Si dans les trente (30) jours à compter de la réception de la mise en demeure, l'Acquéreur n'a toujours pas rempli ses obligations, il sera alors procédé selon les modalités suivantes :

- Avant Démarrage des Travaux : en cas de demande de déchéance formulée par la Société de Projet et après avis de la CRUI, la Société de Projet restituera

le prix de vente à l'Acquéreur déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises y afférents.

- Après Démarrage des Travaux :

- Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits ou si les travaux sont achevés mais que l'attributaire ne peut pas réaliser son programme d'investissement, l'Acquéreur défaillant est autorisé à céder son lot dans l'état dans un délai de six (6) mois à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI et après avoir payé audit aménageur une indemnité de vingt pour cent (20%) du prix d'acquisition du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.
- Demander la déchéance de l'Acquéreur : à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet suscité et après accord de la CRUI, la Société de Projet se réserve le droit de revendre directement à un nouvel Acquéreur le lot en l'état. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 pour déterminer le montant des travaux réalisés. Dans cette hypothèse de déchéance de l'Acquéreur, la Société de Projet restituera le prix de vente à l'Acquéreur initial et le montant des travaux expertisés, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant, L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.

En cas de difficulté à trouver un nouvel acquéreur, la Société de Projet pourra procéder à la vente aux enchères du Lot après accord de la CRUI. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 afin de déterminer le montant de mise à prix du lot et de ses travaux. Dans cette hypothèse, la Société de Projet restituera le prix de vente des enchères, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis

de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI.

Des pénalités de retard de 5 000 dirhams par jour pour non libération du Lot pourront être également appliquées à compter de l'expiration du délai qui sera accordé par la Société de Projet à l'Acquéreur dans le cadre de la mise en demeure. Ces pénalités additionnelles ne pas dépasser trente pour cent (30%) du prix d'acquisition du Lot.

Il est entendu que tous les frais afférents à la reprise du Lot seront à la charge de l'Acquéreur.

A défaut d'accord entre les Parties sur la résolution de la vente, les Parties pourront toujours saisir le juge afin de demander une résolution judiciaire.

Les conditions et modalités de résolution du contrat pour défaillance de l'Acquéreur seront précisées dans le contrat de vente signé par les Parties.

21.4. Non-respect des normes et standards du Cahier des Charges

Il est expressément convenu entre les Parties que la résolution du contrat de vente pourra également être réalisée par la Société de Projet, dans les trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure restée infructueuse, dès lors que les dispositions du C.C. et ses annexes ne sont pas respectées.

Dans cette hypothèse, il sera procédé à la reprise par la Société de Projet, après avis de la CRUI, du Lot vendu et le prix sera restitué à l'Acquéreur défaillant, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant.

Il est convenu entre les Parties que l'indemnité d'immobilisation de dix pour cent (10%) concerne uniquement le non-respect des normes et standards du Cahier des Charges et n'annule pas les éventuelles indemnités à payer en cas de défaut de valorisation du lot (telles que précisées à l'article 21.3).

21.5. Interdiction d'aliéner

Il est expressément interdit à l'Acquéreur d'aliéner son Lot avant l'obtention du quitus délivré par la Société de Projet, après avis favorable de la CRUI. Le quitus est produit sur présentation par l'Acquéreur notamment du certificat de conformité et de l'autorisation d'exploitation dûment délivrés par les autorités compétentes et dont une copie sera présentée au CRI de Casablanca-Settat.

Cette interdiction d'aliéner ne vise pas les sûretés accordées aux établissements de crédit dans le cadre du processus d'obtention du financement nécessaire à l'investissement de l'Acquéreur qui devra obtenir l'accord de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement avant de pouvoir y procéder.

Article 22 : Règlement des litiges

Tout litige ou différend relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution du présent C.C. sera soumis à l'arbitrage conformément à la loi n°95-17 du 23 chaouel 1443 (24 mai 2022) et au droit marocain.

Pour toutes contestations pouvant surgir, les Parties déclarent vouloir recourir à la procédure d'arbitrage. Un arbitre unique sera désigné d'un commun accord entre les Parties, pour vider tout contentieux susceptible de surgir dans leurs rapports et trancher les différends les opposant.

En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, les Parties conviennent de saisir le Président du tribunal de commerce de Casablanca, aux fins de désigner un arbitre visé par la liste des experts officiels.

Ledit arbitre appelé à rendre sa sentence en langue française, dans un délai de deux mois, à compter de sa désignation, est dispensé, expressément et sans réserve, du respect des règles du Code de Procédure Civile. Il statuera en équité en tant qu'aimable compositeur. Les Parties renoncent, expressément et sans réserve, à tous recours, notamment par voie de rétraction, contre la sentence arbitrale et par voie d'appel contre l'ordonnance lui conférant l'exequatur.

Les frais relatifs à l'arbitrage seront répartis à parts égales entre la Société de Projet et l'Acquéreur.

Article 23 : Election de domicile

L'Acquéreur fait élection de domicile à son siège social.

La Société de Projet fait élection de domicile à l'adresse suivante : Casa Business Towers, Avenue Main Street, 17ème Etage, Casablanca.

L'Acquéreur déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, l'Acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception la nouvelle adresse. A défaut, la Société de Projet n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- Par remise en main propre contre reçu ;
- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
- Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

- Lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu ;
- Lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation ;

- Lorsqu'elles ont été faites par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

L'Acquéreur devra, à peine d'inopposabilité, aviser la Société de Projet de tout changement d'adresse postale et électronique, de numéro de télécopie et de destination, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure est considérée avoir été remise même si elle est retournée avec la mention non réclamée, de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

Annexe 1 : Cahier des Charges Urbanistiques

Voir document joint « Cahier des Charges Urbanistiques – Lakhyayta Park Industries – Mai 2023 »

Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement

Lakhyayta Park Industries			Surface Terrain	Surface Plancher		
				Surface Plancher RDC	Surface Plancher R+1	Surface totale
E1	E1 - Equipement de service	Mosquée	3246	405	211	616
		Salle de sport	9720	282	235	517
		Crèche		282	259	541
		Infirmierie		100		100
		Administration		187		187
		Hôtel		333	333	666
		Restaurant		200	117	317
		Restaurant		100		100
		Restaurant		100		100
		Local commercial		100	42	142
		Local commercial		100	42	142
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		25		25
		Local commercial		35		35
		Pharmacie		70		70
		Poste		100	47	147
		Banque		100	47	147
		Espace vert		10272		10272
		E1 - Parking		4916	4916	
		E1 - Station	1857	1857		1857
E2	Bassin de rétention	14038	14038		14038	
E3	Traitement des déchets	3242	3424		3424	

Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels

LOT	SURFACE	SURFACE AU SOL MAX (CUS 65%)	HAUTEUR MAX
LOT.1	5381	3497,7	14
LOT.2	2449,3	1592,0	14
LOT.3	2450,1	1592,6	14
LOT.4	2451,1	1593,2	14
LOT.5	2208,9	1435,8	14
LOT.6	4950,8	3218,0	14
LOT.7	4955,6	3221,1	14
LOT.8	4880,4	3172,3	14
LOT.9	4805,2	3123,4	14
LOT.10	4730,1	3074,6	14
LOT.11	4594,5	2986,4	14
LOT.12	23944,2	15563,7	14
LOT.13	17547,2	11405,7	14
LOT.14	17200,9	11180,6	14
LOT.15	17026,1	11067,0	14
LOT.16	48703,8	31657,5	14
LOT.17	6369,3	4140,0	14
LOT.18	4340	2821,0	14
LOT.19	4472,5	2907,1	14
LOT.20	4605	2993,3	14
LOT.21	4737,5	3079,4	14
LOT.22	4924,9	3201,2	14
LOT.23	4978,5	3236,0	14
LOT.24	4938,9	3210,3	14
LOT.25	4929,7	3204,3	14
LOT.26	4729,3	3074,0	14
LOT.27	4927,8	3203,1	14
LOT.28	5527,9	3593,1	14
LOT.29	2254,6	1465,5	14
LOT.30	3516,4	2285,7	14
LOT.31	4695,1	3051,8	14
LOT.32	2395,5	1557,1	14
LOT.33	2328,6	1513,6	14
LOT.34	2139,1	1390,4	14
LOT.35	9407,5	6114,9	14
LOT.36	9407,5	6114,9	14
LOT.37	9303,5	6047,3	14
LOT.38	9758,4	6343,0	14
LOT.39	9407,5	6114,9	14
LOT.40	2172,3	1412,0	14
LOT.41	2189,6	1423,2	14
LOT.42	2189,6	1423,2	14
LOT.43	2189,6	1423,2	14
LOT.44	2189,6	1423,2	14
LOT.45	2266,4	1473,2	14
LOT.46	2330,5	1514,8	14
LOT.47	2467,6	1603,9	14
LOT.48	2467,6	1603,9	14
LOT.49	2467,6	1603,9	14
LOT.50	2467,6	1603,9	14
LOT.51	2450,2	1592,6	14
LOT.52	9571,7	6221,6	14
LOT.53	9525,8	6191,8	14
LOT.54	8906,1	5789,0	14
LOT.55	10368,8	6739,7	14
LOT.56	9376,7	6094,9	14
LOT.57	9731,4	6325,4	14
LOT.58	49552,8	32209,3	14
LOT.59	12104	7867,6	14
LOT.60	11817,9	7681,6	14
LOT.61	13119,6	8527,7	14
LOT.62	16175	10513,8	14
TOTAL:	480472,5		

Note : Le Lot 58 ne fait pas l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Annexe 4 : Plan de masse



Annexe 5 : Liste des experts indépendants

1. Cap Eval - Tinsa Maroc (7, Angle rue Clos de Provence et Franklin Gauthier – Casablanca) ;
2. Capital Realty (164, boulevard d'Anfa – Casablanca) ;
3. Cabinet Immobilier Abdallah Lazrak (Lotissement Attaoufik, Zenith Millenium, immeuble 2, 2ème étage, Sidi Maârouf, Casablanca) ;
4. Colliers Conseil Maroc (63 Bd. Moulay Youssef, 20250 Casablanca) ;
5. Rea Partners (106/108 rue Mamoun Mohammed, Casablanca).