

Annexe 1

Textes réglementaires



Guide pour les aménageurs
de projets de lotissements
et d'ensembles immobiliers



Toutes nos énergies pour vous

Sommaire

Chapitre 1

•> Articles du cahier des charges architectural	3
1.1 - Article Assainissement	4
1.2 - Article Eau potable	5
1.3 - Article Électricité	6
1.4 - Article Éclairage public	7
1.5 - Article Voirie	7

Chapitre 2

•> Extraits des textes réglementaires	8
2.1 - Lotissement	9
2.2 - Travaux d'équipement	9
2.3 - Servitudes	10
2.4 - Constructions réalisées dans les lotissements	10
2.5 - Morcellements	10
2.6 - Permis de construire	10
2.7 - Permis d'habiter et certificat de conformité	10

Chapitre 3

•> Extraits du cahier des charges de la gestion déléguée relatifs aux participations aux infrastructures	11
3.1 - Assainissement	12
3.2 - Eau potable	12
3.3 - Électricité	13
3.4 - Éclairage public	13



Chapitre 1

Articles du cahier
des charges
architectural



Articles du cahier des charges architectural

Ces articles doivent être intégrés par l'architecte du projet dans le cahier des charges architectural du lotissement ou de l'opération de construction.

“

D'autres articles peuvent être intégrés à la demande de Lydec

”

1.1 - Article Assainissement

- > Après accord de principe de l'autorité compétente, le promoteur soumettra à l'approbation de Lydec l'étude complète des ouvrages d'assainissement de son lotissement ainsi que le phasage des réalisations. Ces études doivent être établies par un bureau d'études agréé en la matière conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- > Le promoteur est tenu d'informer Lydec de la date de commencement des travaux d'assainissement ainsi que de leur délai d'exécution. Un agent de Lydec sera désigné pour le suivi et le contrôle des réalisations.
- > Les travaux d'assainissement seront réalisés à la charge du promoteur :
 - soit par Lydec ;
 - soit par une entreprise agréée par Lydec conformément au dossier technique autorisé par Lydec. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le promoteur choisit de réaliser les travaux d'assainissement par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation au premier établissement PPE et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées et du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité déléguée.
- > Si le promoteur choisit de confier les travaux d'assainissement à Lydec, il devra s'acquitter de la participation au premier établissement PPE, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité déléguée.
- > Pour tout projet nécessitant une extension permettant son raccordement aux infrastructures tel que définies par le schéma directeur en vigueur, le promoteur devra s'acquitter, outre les participations et les peines et soins, du coût des travaux de cette extension.
- > Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations, frais d'équipement, peines et soins et le coût des travaux d'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Les travaux sur les réseaux publics sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles. Le promoteur sera informé, le cas échéant, des malversations ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Les travaux de raccordement du projet au réseau d'assainissement sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Agence des Bassins Hydrauliques, Autoroutes du Maroc, etc...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux. Dans tous les cas le promoteur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'assainissement et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'assainissement. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.
- > Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux au profit de l'Autorité Déléguée, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle. Un contrat de cession à titre gracieux sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux au profit de l'Autorité Déléguée, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec. Un contrat de servitude sera établi par un professionnel habilité à cet effet.

- > Le promoteur s'engage à :
 - Après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite l'autorisation.
 - Procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière après la date de la réception provisoire du projet.
- > Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.

Cas d'empiètement sur un réseau Lydec existant

Le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.

Zones enclavées ou dépourvues d'infrastructure d'assainissement

- > Le promoteur s'engage à réaliser à sa charge la solution provisoire (fosses septiques, bassins d'orage...) pour l'assainissement des eaux usées et pluviales du projet. Dans ce cas, un contrat de servitude établi par un professionnel habilité à cet effet doit être signé par le promoteur au profit de l'Autorité Délégante. Lydec donnera mainlevée, pour le terrain grevé de la servitude, après la mise en place de réseaux d'infrastructures.
- > Les ouvrages objet de la solution provisoire doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à leur construction et d'une demande de conformité avant la mise en service auprès du délégataire.
 - le promoteur s'engage à maintenir la destination des parcelles de terrains destinés exclusivement à abriter les ouvrages objet de la solution provisoire et ce, jusqu'à la réalisation et la mise en service de la solution définitive.
 - Le promoteur s'engage également à ne pas construire ni effectuer des travaux qui pourraient entraver le bon fonctionnement de ces ouvrages jusqu'à la réalisation et la mise en service de la solution définitive.
- > Dès réalisation de la solution définitive, le promoteur s'engage à se raccorder au réseau public d'assainissement suivant les conditions du contrat révisé de gestion déléguée. Il s'engage également à informer les futurs acquéreurs, possesseurs des lots du projet et tout successeur du promoteur, de l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement après réalisation de la solution définitive.
- > La redevance assainissement reste obligatoirement due à Lydec par les acquéreurs des lots et unités du projet après la signature des contrats d'abonnement d'eau potable et ne peut être en aucun cas l'objet d'une discussion, négociation ou réclamation.

Zones industrielles

- > Les eaux industrielles seront prétraitées au niveau de chaque unité avant leur évacuation vers le réseau public.
- > Conformément au contrat révisé de gestion déléguée, les demandes de raccordement des établissements déversant des eaux industrielles se feront, sur un imprimé (Lydec) complété, en sus des pièces exigées pour le raccordement des immeubles, par une note donnant toutes précisions sur le débit, la nature et l'origine des eaux à évacuer, sur leurs caractéristiques physicochimiques (couleur, limpidité, odeur, température, acidité...) une analyse des matières en suspension ou en solution, avec l'indication des moyens envisagés pour leur traitement éventuel avant déversement dans l'égout public. Cette analyse sera signalée au service assainissement et pourra faire

l'objet d'une nouvelle demande de raccordement. Dans tous les cas, le raccordement des établissements suscités est subordonné à la signature préalable par lesdits établissements, d'une convention de déversement des eaux industrielles dont le modèle leur sera fourni par Lydec.

1.2 - Article Eau potable

- > L'étude d'équipement en eau potable sera faite par Lydec.
- > Les travaux d'alimentation en eau potable seront réalisés à la charge du promoteur :
 - soit par Lydec ;
 - soit par une entreprise, selon le choix du promoteur, à faire agréer par Lydec, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges Lydec, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et le cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le promoteur choisit de réaliser les travaux d'eau potable par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation aux grandes infrastructures et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées et du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante.
- > Si le promoteur choisit de confier les travaux d'eau potable à Lydec, il devra s'acquitter de la participation aux grandes infrastructures, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante .
- > Pour tout projet nécessitant une extension permettant son raccordement aux infrastructures tel que définies par le schéma directeur en vigueur, le promoteur devra s'acquitter, outre les participations et les peines et soins, du coût des travaux de cette extension.
- > Les travaux d'eau potable ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations, frais d'équipement, peines et soins et du coût des travaux d'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utile. Le promoteur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > L'équipement en réseau d'eau potable est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Agence des Bassins Hydrauliques, Autoroutes Du Maroc, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement des travaux. Dans tous les cas, le promoteur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'eau potable et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement

et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.

- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle. Un contrat de cession à titre gracieux sera établi à cet effet par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec. Un contrat de servitude sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à :
 - Après obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation,
 - Procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière après la date de la réception provisoire du projet.
- > Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.

Cas d'empiètement sur un réseau Lydec existant

Le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déviation des ouvrages et réseaux existants.

Cas où la superficie du projet est supérieure à 10 Ha

Le premier point de l'Article Eau potable devra être remplacé par le suivant :

Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en eau potable établi par un bureau d'études agréé.

1.3 - Article Électricité

- > L'étude d'électrification du projet sera faite par Lydec.
- > Les travaux d'électrification seront réalisés :
 - soit par Lydec ;
 - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise

devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des charges Lydec, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- > Si le promoteur choisit de réaliser les travaux d'électrification par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable des participations et des peines et soins valorisés sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante.
- > Si le promoteur choisit de confier les travaux d'électrification à Lydec, il devra s'acquitter des participations, des dépenses réelles relatives à l'équipement in site, et des peines et soins valorisés sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante.
- > Dans tous les cas, les travaux d'électricité ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations, frais d'équipement et des peines et soins, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Tout lotissement qui a fait l'objet d'une autorisation définitive (plan Ne Varietur) des autorités compétentes doit être viabilisé par son promoteur pour la partie in site.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Le promoteur est tenu de faire assister les agents Lydec avant commencement des travaux d'équipement ou de construction et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrangements des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le promoteur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'électricité est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Autoroutes Du Maroc, etc...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement des travaux. Dans tous les cas le promoteur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des



conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.

- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'électricité et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de son projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Pour les besoins de l'alimentation en énergie électrique des abonnés, Lydec se réserve le droit de demander aux lotisseurs la cession gratuite de parcelles de terrains ou la mise à disposition de locaux de dimensions suffisantes pour l'installation des postes de transformation adaptés aux besoins du réseau de distribution.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle. Un contrat de cession à titre gracieux sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec. Un contrat de servitude sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à :
 - après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
 - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière après la date de la réception provisoire du projet.

Cas d'empiètement sur un réseau Lydec existant

Le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déviation des ouvrages et des réseaux empiétés.

Cas où la superficie du projet est supérieure à 10 Ha

Le premier point de l'Article Electricité devra être remplacé par le suivant :

Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en eau potable établi par un bureau d'études agréé.

1.4- Article Éclairage public

- > Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier d'étude de l'éclairage public.
- > Les travaux d'éclairage public seront réalisés, à la charge du promoteur :
 - soit par Lydec ;
 - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- > Si le promoteur choisit de réaliser les travaux par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable, avant commencement des travaux, des peines et soins relatifs aux travaux d'éclairage public valorisés sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante.

- > Si le promoteur choisit de confier les travaux à Lydec, il devra s'acquitter des dépenses réelles relatives à l'équipement in site et des peines et soins valorisés sur la base du bordereau des prix unitaires validé par l'Autorité délégante.
- > Dans tous les cas, les travaux d'éclairage public ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des frais et peines et soins conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Lydec assistera aux opérations de suivi et de réception des travaux qui auront été effectués par le promoteur conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Le promoteur est tenu de faire assister les agents de Lydec avant le commencement des travaux d'équipement ou de construction et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrangements des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le promoteur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'éclairage public est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Autoroutes Du Maroc, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement des travaux. Dans tous les cas le promoteur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après réalisation des travaux d'éclairage public et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle. Un contrat cession à titre gracieux sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec. Un contrat de servitude sera établi par un professionnel habilité à cet effet.
- > Le promoteur s'engage à :
 - après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
 - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière après la date de la réception provisoire du projet.

1.5 - Article Voirie

Dans cet article, le promoteur et son architecte doivent préciser clairement le caractère de la voirie du projet : public ou privé. Le promoteur s'engage à réserver et concéder à titre gracieux à la Commune, à la première demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages d'eau, d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public.

The image features a hand pointing at a document with a gavel in the foreground and a bookshelf in the background. The gavel is positioned on a white base. The document is open, showing some text and a diagram. The bookshelf in the background is filled with red books with gold lettering.

Chapitre 2

Extraits des textes
réglementaires

Extraits des textes réglementaires

“ 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 morcellement. ”

2.1 - Lotissement

Article 1

« Constitue un lotissement toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots. »

Article 2

« La création d'un lotissement est subordonnée à l'obtention d'une autorisation administrative préalable délivrée dans les conditions prévues au présent titre. »

Article 4

« L'autorisation visée à l'article 2 ci-dessus est délivrée sur demande du pétitionnaire à laquelle sont joints :

1. un plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier ;
2. les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur) ;
3. les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (eau - assainissement - électricité) ;
4. le cahier des charges mentionnant notamment les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, le volume et les conditions. »

Article 7

« Le refus de l'autorisation de lotir doit être motivé. L'autorisation de lotir est refusée notamment si le lotissement n'est pas raccordé aux réseaux de voirie, d'assainissement, de distribution d'eau et d'électricité... »

2.2 - Travaux d'équipement

Article 22

« Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement. Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive. »

Article 23

« La réception provisoire permet à l'administration communale de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement exécutés, sont conformes à ceux prévus au projet autorisé. Cette réception doit être faite dans les quarante cinq jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement, visée à l'article 22 ci-dessus. »

Article 24

« La réception provisoire des travaux est effectuée par une commission groupant les représentants de la Commune et ceux de l'administration dont le nombre et la qualité sont fixés par voie



réglementaire ainsi qu'un représentant des services chargés de la distribution de l'eau et de l'électricité... »

Article 27

« Un an après la date de l'établissement du procès verbal de réception provisoire des travaux visé à l'article 24 ci-dessus, il est procédé par la commission visée audit article à la réception définitive des travaux d'équipement. Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte et les ingénieurs spécialisés sont convoqués à cette réception. »

Article 28

« La réception définitive a pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon. Au cas où des malfaçons seraient relevées lors des opérations de réception définitive, le lotisseur est invité à prendre les dispositions nécessaires pour y remédier. »

2.3 - Servitudes

Article 30

« L'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de lotir peut subordonner celle-ci à toutes modifications du projet qu'elle juge utiles. Elle peut notamment :

- > Imposer l'établissement de servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation et de l'esthétique ;
- > Imposer le maintien des plantations existantes ;
- > Imposer la rectification des limites du lotissement ;
- > Imposer des réserves d'espaces supplémentaires pour les équipements collectifs et les installations d'intérêt général dont l'implantation est rendue nécessaire par suite de la création du lotissement. »

2.4 - Constructions réalisées dans les lotissements

Article 44

« Lorsque dans un lotissement, les constructions sont à réaliser par le lotisseur lui-même, l'autorisation de construire peut être délivrée avant l'achèvement des travaux d'équipement. »

Règlement de copropriété

Article 45

« Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, restent propriété privée, un règlement de copropriété doit être obligatoirement établi par le lotisseur.

Ce règlement a pour objet de définir notamment :

- > Les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision ;
- > Les obligations des copropriétaires ;
- > Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.

Ce règlement doit être déposé au siège de la Commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement, d'implantation des constructions ainsi que les équipements dont la réalisation incombe à la Commune et ceux qui seront réalisés par le dossier. »

Groupe d'habitations

Article 56

« Constituent un groupe d'habitations, les immeubles individuels ou collectifs, à usage d'habitation édifiés sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires indivis de la ou des parcelles en cause. »

Article 57

« Sont applicables aux groupes d'habitations les dispositions prévues par le titre premier de la présente loi »

2.5 - Morcellements

Article 58

« Dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques, les groupements d'urbanisme, les zones à vocation spécifique, et toute autre partie du territoire couverte par un document d'urbanisme approuvé tel que le schéma directeur d'aménagement urbain et le plan de développement d'une agglomération rurale, sont soumises à autorisation préalable de morcellement :

- > Toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction ;
- > Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés. »

“

Dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992)
portant promulgation de la loi n°12-90 relative
à l'urbanisme.

”

2.6 - Permis de construire

Article 40

« Il est interdit de procéder à aucune construction sans qu'ait été obtenu un permis de construire... »

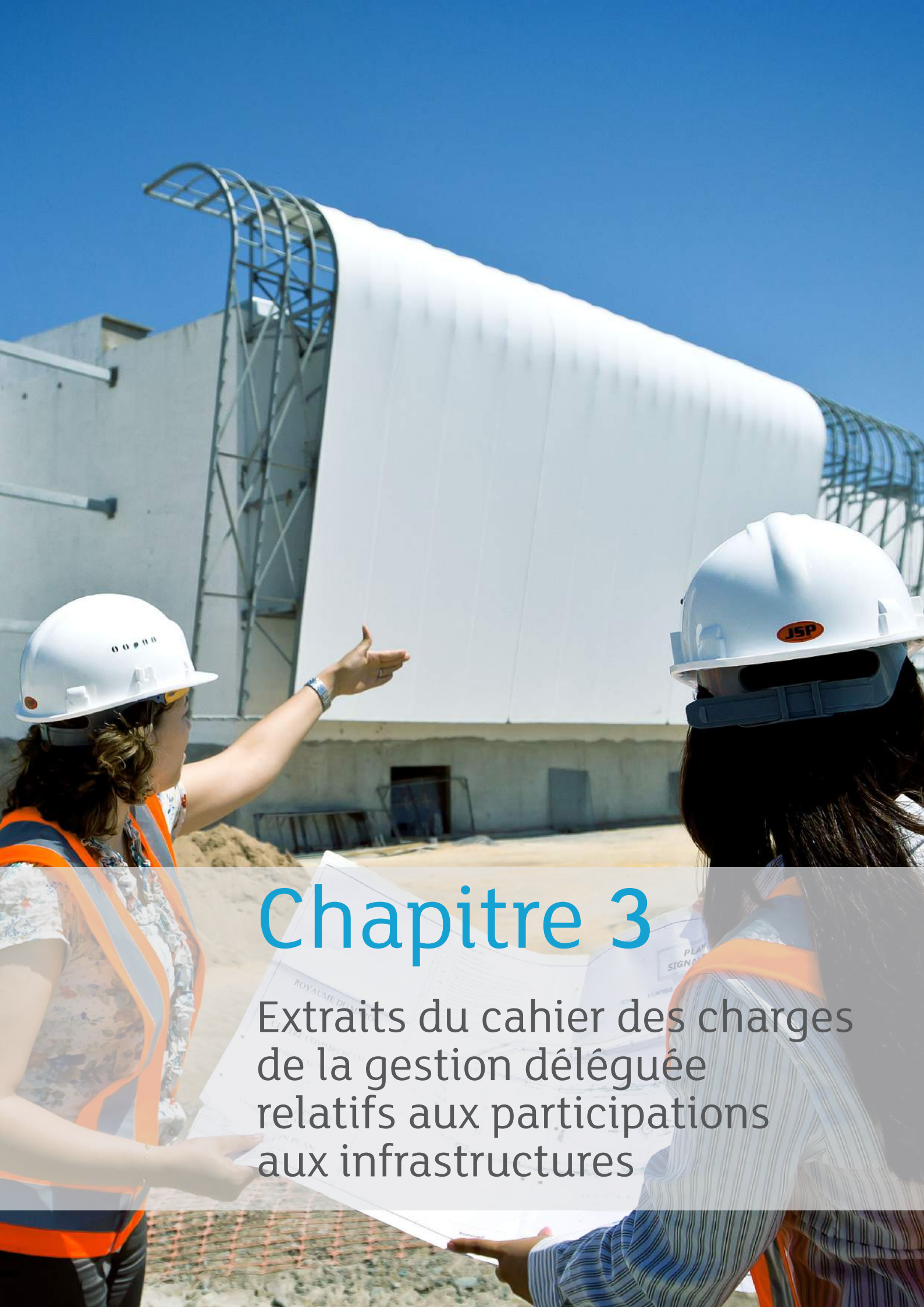
Article 47

« Le permis de construire est refusé si le terrain concerné n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, après avis des services compétents en la matière. »

2.7 - Permis d'habiter et certificat de conformité

Article 57

« Lorsque dans un lotissement les constructions sont réalisées par le lotisseur lui-même conformément aux dispositions de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire dudit lotissement. »



Chapitre 3

Extraits du cahier des charges de la gestion déléguée relatifs aux participations aux infrastructures

Extraits du cahier des charges de la gestion déléguée relatifs aux participations aux infrastructures

Lydec perçoit pour le compte de l'Autorité Délégante des participations servant à couvrir les charges d'investissement nécessaires à la réalisation des infrastructures sur l'ensemble du Grand Casablanca :

- > Participation au premier établissement (PPE) concernant aussi bien les constructions particulières que les lotissements amenés à être raccordés au réseau d'assainissement ;
- > Participation aux grandes infrastructures (PGI) reflétant les frais d'aménagement et de renforcement du réseau d'eau potable ;
- > Participation aux infrastructures électriques proportionnelle à la puissance totale du lotissement.

Extraits du cahier des charges du contrat de la gestion déléguée

Assainissement

Article 64 : Participations et frais d'équipement

« Tout promoteur ou futur abonné est redevable envers le Délégataire, pour le raccordement de son lotissement ou de sa construction particulière au réseau d'assainissement, des participations et frais d'équipement dus une fois... »

64.1 Participations

1- Lotissements

« Nonobstant l'équipement en réseau in site d'assainissement (y compris les branchements particuliers) et le raccordement du lotissement à l'égout public qui restent entièrement à la charge des promoteurs (lotisseurs, aménageurs), ces derniers sont redevables envers le Délégataire du paiement de participation unitaire au premier établissement (PPE) relative à l'ossature générale et aux installations situées à l'aval des réseaux tertiaires applicable à chaque lot et définie par la formule ci-dessous. »

Eau potable

Article 31 : Participations et frais d'équipement

« Tout promoteur ou futur abonné est redevable envers le délégataire, pour le raccordement de son lotissement ou de sa construction particulière au réseau d'eau potable, des participations et frais d'équipement dus une fois... »

31.1 Participations

1- Lotissements

« Nonobstant l'équipement en réseau in site d'eau potable (y compris les branchements particuliers) et le raccordement du lotissement au réseau public qui restent entièrement à la charge des promoteurs (lotisseurs, aménageurs), ces derniers sont redevables envers le Délégataire du paiement de participation unitaire aux grandes infrastructures PGI relatives à l'ossature générale et aux installations situées à l'aval des réseaux tertiaires applicable à chaque lot et définie par la formule ci-dessous. »



Électricité

Article 32 : Participations et frais d'équipement

« Par participation, on entend la contribution des tiers au financement des investissements d'infrastructure, de répartition et de distribution non supportés par les tarifs.

Ces participations, perçues par le Délégué pour le compte de l'Autorité Délégante, sont dues par les promoteurs de lotissements, d'habitations individuelles ou collectives, les propriétaires d'immeubles ou d'habitations individuelles ainsi que les abonnés moyenne, haute et très haute tension pour le raccordement de leurs installations au réseau d'électricité. Elles sont réglées en sus des éventuels frais de branchement et d'équipement in site qui restent entièrement à leur charge suivant la législation et la réglementation en vigueur... »

Éclairage public

Article 10 : Approbation des études et contrôle des travaux

« Le Délégué doit assurer le contrôle des études et des travaux d'éclairage public réalisés par les tiers.

Le Délégué assistera aux opérations de suivi et de réception des travaux qui auront été effectués par des tiers. La rémunération du Délégué s'effectuera selon les conditions financières fixées dans le cahier de charges de la distribution d'électricité. »





Direction Grands Clients
Département Relations Promoteurs Aménageurs

48, rue Mohamed Diouri - 20 110 Casablanca

Tél. : 05 22 54 90 54 / 05 22 54 92 78

Fax : 05 22 54 93 47

E-mail : lotisseurs@lydec.co.ma

www.lydec.ma