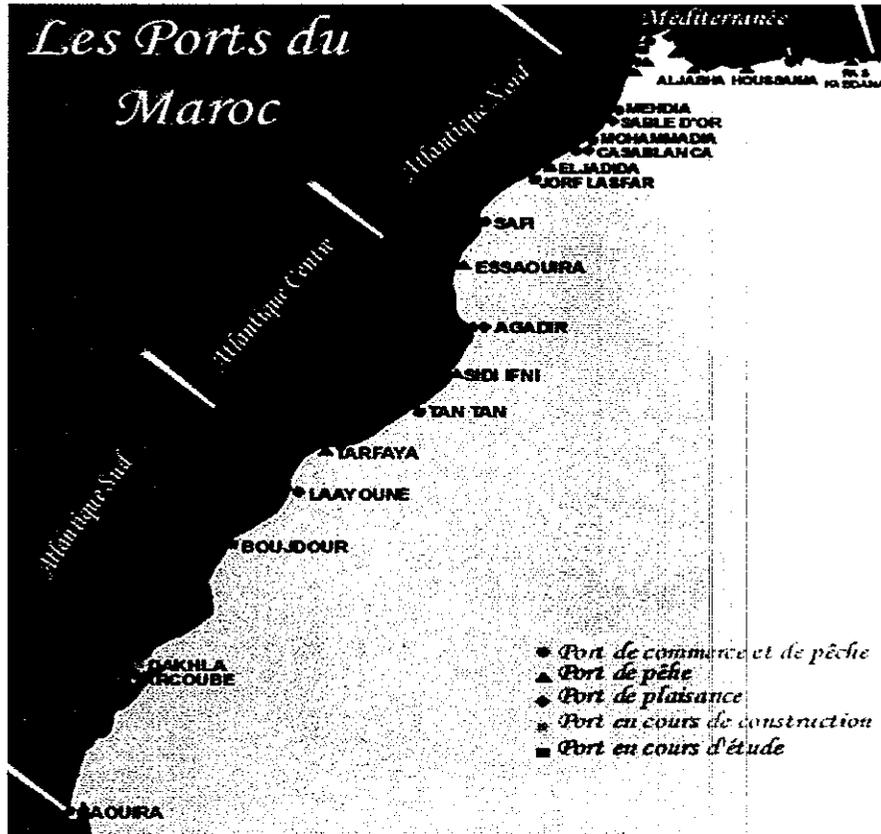


# Occupation temporaire du domaine public portuaire



Ministère des Affaires Générales du Gouvernement  
M.A.G.G.



## SOMMAIRE :

### **I) Présentation :**

- 1) Autorités compétentes.
- 2) Terminologie
- 3) Informations générales.

### **II) Procédures d'instruction des demandes d'OTDP :**

- Règles communes.
- Les modèles d'instruction.

A) Activités à caractère industriel liées au port :  
a) Procédure de demande.

B) Activités des professions liées au port :  
a) Circuit d'instruction de la demande.  
b) Liste des documents, formulaires et informations à fournir.

C) Activité à caractère commercial non liées au port :  
a) Activités concernées.  
b) Affectation des parcelles.

### **III) Annexes :**

- Plan d'aménagement- Cahier des charges.
- Modèle de convention d'OTDP

## **I) Présentation :**

### **1) Autorités compétentes :**

➤ **ODEP Casablanca : Direction générale :**

175, Boulevard Mohamed Zerktouni

20100 Casablanca Maroc

Tel : (022) 23 23 24

Fax : (022) 23 23 35

Site web: [www@odep.gov.ma](http://www@odep.gov.ma)

➤ **ODEP Agadir:**

➤ Direction d'exploitation des ports d'Agadir;

➤ Division commerciale et administrative;

➤ Service de gestion: instruction des demandes d'OTDP.

Nouveau port d'Agadir

Boîte postale 36, Agadir

Téléphone: (212 48) 84.37.00

Fax: (212 48) 84.28.25

## 2) Terminologie:

- **ODEP** : Office d'Exploitations des Ports : Organisme Para Public qui gère les ports marocains par délégation du Ministère de l'Equipement, Direction des Ports.
- **DEP** : Direction d'Exploitation du Port. Il s'agit de la Direction de l'ODEP locale qui gère et assume la gestion du port.
- **OTDP** : Occupation Temporaire du Domaine Portuaire.
- **Domaine public portuaire** : Il s'agit des parcelles situées dans l'enceinte portuaire qui relève de l'Etat. Les ports ayant été construit sur la mer, l'Etat est et reste l'unique propriétaire des terrains. Seul l'occupation temporaire est permise. Les terrains en bordure du littoral ainsi que les cours d'eaux et la mer sont la propriété inaliénable de l'Etat.
- **Pétitionnaire** : il s'agit de l'investisseur, industriel qui souhaite occuper une parcelle relevant du Domaine Public Portuaire à titre temporaire.

## 3) Informations générales :

Les investisseurs / industriels désireux d'établir une activité commerciale ou industrielle dans les zones portuaires doivent s'adresser, pour ce faire, à l'Office d'Exploitation des Ports. Il s'agit d'un établissement public, crée en 1984. L'ODEP intervient dans 17 ports au Maroc (soit la quasi-totalité). Outre une mission d'exploitant portuaire, l'ODEP s'est vu confiée la mission de gestion du domaine public portuaire mis à sa disposition par les arrêtés conjoints du Ministère de l'Equipement et des Finances.

Pour assurer cette mission, l'ODEP a mis en place des structures chargées de la gestion du Domaine Public portuaire et a procédé à la régularisation de toutes les occupations temporaires du domaine public portuaire (OTDP).

L'ODEP a mis en place des procédures uniques d'instruction des demandes d'OTDP. La procédure s'articule autour de deux principes :

- Simplification.
- Harmonisation.

La simplification passe par une réduction des délais d'instruction des dossiers et par une information constante du demandeur sur l'avancement de son dossier.

L'harmonisation passe par la mise en place d'imprimés types qui sont mis à la disposition de l'investisseur et qui garantissent un traitement identique dans l'ensemble du Maroc. La procédure de traitement du dossier est codifiée et définie à l'avance, toute surprise étant évitée sécurisant l'investisseur.

L'ODEP intervient dans 17 ports au Maroc, dont 10 sont ouverts au Commerce International, sur délégation du Ministère de l'Equipement. Quelques ports restent

encore soumis au régime « Equipement » mais il s'agit de ports réservés aux produits de la pêche non ouverts au commerce international et qui présentent donc peu d'intérêt pour l'investisseur étranger.

Les règles définies par l'ODEP quant à l'occupation du domaine public portuaire distinguent trois types d'activités qui vont définir les procédures d'occupation :

1. Activités à caractère industriel liées au port.
2. Activités des professions liées au port.
3. Activités commerciales non liées au port.

Chacune des catégories requiert une procédure et un traitement différent.

L'ODEP doit assurer la gestion d'un domaine public très convoité, car rare. La situation des ports marocains est singulière, ils sont pour la plupart construits et gagnés sur la mer, la place y est restreinte et les activités qui génèrent une augmentation du trafic ou qui sont reliées à l'exploitation de l'activité portuaire bénéficient d'une priorité à l'installation.

Trois intervenants publics coexistent au niveau de la gestion foncière du domaine public portuaire.

✓ Affectation des parcelles	ODEP
✓ Octroi des autorisations de construire	Commune Urbaine
✓ Plan d'aménagement	Agence Urbaine

Dans un souci de simplification et de rapidité, l'ODEP s'est vu accorder le droit d'attribuer directement des parcelles sur la base des plans d'aménagements approuvés par l'administration. Chaque port ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement qui rationalise l'utilisation de l'espace portuaire.

L'ODEP agit comme une entreprise privée et donc cherche, avant tout à assurer la rentabilité de l'exploitation. C'est pourquoi elle va chercher à privilégier les activités susceptibles d'augmenter le trafic et donc les revenus.

Avant d'engager sa demande, l'investisseur va contacter l'ODEP pour se renseigner sur la disponibilité des parcelles dans un port déterminé.

La consultation sur réseau n'est pas encore disponible mais l'ODEP a prévu de s'équiper prochainement d'un site Internet sur lequel l'investisseur pourra se renseigner sur les parcelles libres et sur le zonage du port qu'il a sélectionné.

En tout état de cause et en ce qui concerne la disponibilité des parcelles dans le Port d'Agadir : les services administratifs et commerciaux en assurent un suivi qui leur autorise une certaine souplesse dans le traitement des demandes afin gérer le plus efficacement possible l'offre de terrains.

Ainsi, lorsqu'une demande ne peut être satisfaite dans l'immédiat, mais que s'offre une possibilité à plus long terme, l'ODEP se réserve la possibilité de proposer à l'investisseur un délai correspondant.

Ce, dans une démarche de transparence et de suivi vis à vis de l'investisseur.

A noter que deux décisions administratives ne sont pas du ressort de l'ODEP, qui donc ne maîtrise pas les délais.

Dans le cadre des activités à caractère industriel liées au port :

- L'attestation pour la réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (Dahir de 1933)

Dans le cadre des professions liées au port :

- L'autorisation d'exercer des activités accessoires.

## **II) Procédures d'instruction des demandes :**

➤ Règles communes :

1. Donner suite à toute demande d'autorisation ou d'approbation de projet d'investissement dans un délai n'excédant pas deux mois, à compter de la date du dépôt du dossier (à condition que le dossier soit complet)
2. Mise à la disposition de l'investisseur de l'ensemble des formulaires requis pour compléter le dossier de demande d'occupation temporaire. Le principe de la liasse de formulaires.
3. Délivrance d'un récépissé de dépôt du dossier régulièrement constitué.
4. Informer par écrit le demandeur de la suite réservée à sa demande, et justification dans tous les cas de la réponse au regard des textes législatifs et réglementaires. Il ne peut être question de refuser sur des motifs non circonstanciés.

➤ Les modèles d'instruction :

Le traitement des dossiers est effectué en fonction des différents types d'activités selon leur incidence directe sur l'exploitation et l'accroissement du volume du trafic portuaire.

Selon l'activité, trois (3) modèles d'instructions ont cours :

- ❖ Traitement des activités à caractère industriel liées au port ;
- ❖ Traitement des activités des professions liées au port ;
- ❖ Traitement des activités à caractère non liées au port.

## A) Activités à caractère industriel liées au port :

Entrent dans cette catégorie d'investissement les activités suivantes :

- Chantier de construction et réparation navale ;
- Dépôts des hydrocarbures ;
- Installations frigorifiques ;
- Fabriques de glace ;
- Usine de traitement ou transformation des produits de la mer ;
- Stations de conditionnement ;
- Usine de transformation des matières premières ;
- Autres activités liées directement à la mer. L'ODEP étant à même d'apprécier l'opportunité de l'activité envisagée vis à vis de l'activité portuaire.

### a) Procédure de demande :

Les demandes d'occupation temporaire sont traitées localement, la Direction de chaque port ayant une autonomie de décision, traitement et gestion.

1. La demande peut être adressée à la Direction Générale ou alors directement à la Direction D'Exploitation du Port considéré pour le projet d'investissement. Il s'agit d'envoyer une lettre simple indiquant la volonté de l'investisseur de s'implanter et de développer une activité sur la zone portuaire. Aucun formalisme n'est requis à cette étape. La Direction Générale enverra la lettre de demande au port concerné par le projet d'investissement, en effet la Direction ne traite pas les dossiers qui sont gérés localement : Autonomie de gestion.
2. Suite à l'envoi de cette lettre d'intention, une réponse doit être faite par l'Administration, accompagnée des formulaires requis ( en libre service à la Direction Générale et Direction d'exploitation et disponibles par courrier sur simple demande) pour la constitution du premier dossier de demande d'occupation temporaire.

**A noter :** Une lettre type **L.R.1.** a été définie pour la réponse et les formulaires **N° I.1, L.1. et F.R.1.** ont été unifiés sur l'ensemble des ports marocain.

### 3. Pièces à fournir pour la composition du premier dossier :

- ❖ Les formulaires F.R.1. et L.1. remplis et signés. Il s'agit de fournir des renseignements sur l'activité de la société ; dénomination sociale, nom des administrateurs, capital social, chiffre d'affaire moyen des trois dernières années, autres occupations dans une enceinte portuaire (peu importe le pays), type d'activité exercée.

- ❖ Une étude de faisabilité technique et financière du projet d'investissement.
  - ❖ Plan des installations du projet.
  - ❖ Un planning de réalisation des travaux et de mise en place des installations.
  - ❖ Modalités de financement du projet. Il ne s'agit que d'un plan indicatif qui doit définir les partenaires et les orientations budgétaires.
4. Le dossier doit être déposé en deux exemplaires et déposé obligatoirement à la Direction d'exploitation du port concerné. Un des exemplaires est envoyé à la Direction Générale.
  5. Le dossier sera examiné par au minimum deux responsables. Le Directeur d'Exploitation du Port et le chef de la Division administrative et commerciale, en charge de la commercialisation des lots. Leurs noms devront être indiqués de façon à pouvoir être consulté par le demandeur, donc affichage public de la liste des responsables qui vont examiner le dossier.  
Examen de la pertinence du projet d'investissement par une Commission. Les textes imposent un formalisme pour la composition et les réunions de la commission. En pratique, la Commission se résume aux deux personnes ayant pris en charge et examiné le dossier déjà cités. Ils apprécient la faisabilité du projet en fonction du Plan d'Aménagement du port et de la disponibilité des terrains. Le délai prescrit par les textes (réunion le deuxième mercredi du mois suivant celui du dépôt du dossier) est respecté et souvent même anticipé.
  6. Un récépissé de dépôt doit être délivré au pétitionnaire après vérification de la conformité du dossier et les pièces jointes.
  7. Décision de principe d'affectation de la parcelle ou rejet de la demande. Un PV de réunion doit être établi sous forme de fiche de décision qui doit être envoyée à la Direction Générale.
  8. Notification au pétitionnaire. En cas de refus, celui-ci doit être notifié par écrit au demandeur dans les trois jours suivants la décision. Une lettre type existe qui doit être utilisée. Tout refus doit être justifié par référence aux textes réglementaires et législatifs. En cas d'accord de principe, ce dernier doit aussi être notifié ; lettre modèle.
  9. Emission d'une autorisation provisoire d'occupation temporaire est envoyée au pétitionnaire par la Direction d'exploitation. L'objet de cette autorisation est de permettre à l'investisseur d'entamer les démarches administratives, bancaires et architecturaux nécessaires pour mener à bien son projet. L'autorisation temporaire est valable maximum 12 mois. Elle doit être envoyée dans les 10 jours suivant la notification de l'accord de principe. L'accord de principe ne donne pas le droit d'occuper effectivement la

parcelle ni de commencer les travaux de construction ou de commencer à exercer une activité quelconque.

**Une fois l'autorisation temporaire obtenue, le demandeur doit constituer un dossier définitif d'occupation temporaire.**

11. Le dossier définitif doit contenir les éléments suivants : il doit être établi en 5 exemplaires tous signés et légalisés :

- ❖ L'accord de principe.
- ❖ Une note d'information qui comprend :
  - Le projet de convention d'occupation temporaire du domaine public en 5 exemplaires, signés et légalisés, incluant :
    - a. Le projet de convention qui s'apparente à un cahier des charges définissant : les obligations, les responsabilités et les charges qui vont peser sur le demandeur d'une occupation temporaire du domaine public portuaire. Une convention type existe et la négociation est donc réduite ;
    - b. Destination de la parcelle ;
    - c. Durée de l'occupation temporaire. L'ODEP est souple sur la question du renouvellement du « bail ». L'ODEP a cependant le droit de résilier la convention pour cause d'intérêt public sans indemnité avec un délai de 3 mois. L'occupant peut à la fin de chaque trimestre dénoncer la convention avec un préavis de 3 mois.
    - d. Etablissement de la redevance selon les barèmes établis par l'ODEP. Une actualisation de la redevance est prévue au contrat et peut avoir lieu à la fin de chaque année.
    - e. Le paiement doit être effectué trimestriellement.
    - f. Dressement d'un état des lieux contradictoire de la parcelle avant la prise de possession.
    - g. Délai d'exécution des ouvrages. Un délai est fixé par la DEP en fonction de l'importance du projet. En aucun cas le délai ne peut excéder 12 mois. En cas de non-respect l'ODEP a le droit de mettre fin sans préavis à la convention sans indemnisation de l'investisseur. Un délai supplémentaire peut être accordé.
    - h. Remise des lieux à la cessation de l'occupation. L'ODEP récupère la parcelle quelles que soient les constructions ou aménagements réalisés SANS indemnités. Dans certains cas, l'occupant peut devoir remettre en l'état, à ses frais, la parcelle.
    - i. Les clauses de résiliation de la convention sont clairement indiquées et concernent le non-respect des articles

précédents à savoir non-paiement, détournement d'activité, sous-traitance, location, non-respect des délais.

- L'engagement du paiement des redevances (5 exemplaires signés et légalisés)
- L'engagement de non-changement d'activité et de non-cession de la parcelle à des tiers (5 exemplaires signés et légalisés)
- L'engagement du respect des délais (5 exemplaires signés et légalisés)
- Le montage financier avec attestations bancaires (5 exemplaires signés et légalisés)
- Le plan de situation (5 exemplaires signés et légalisés)
- Le plan d'aménagement de la parcelle (5 exemplaires signés et légalisés)

Les engagements contractuels qui sont requis pour la constitution du dossier sont pré établis. Le demandeur devra se les procurer s'ils n'ont pas déjà été envoyés avec le reste des documents et formulaires. L'ensemble des documents nécessaires à la constitution du dossier figure dans la liasse administrative relative à l'occupation temporaire du domaine public maritime. Ce souci répond aux exigences mentionnées dans la Lettre Royale sur le traitement des demandes d'investissements. L'ODEP a adapté sa procédure pour se conformer aux instructions du Premier Ministre.

- ❖ Le plan de construction et d'aménagement de la parcelle.
- ❖ La copie conforme de la police d'assurance contre les risques locatifs, incendies, de responsabilité civile et de recours des tiers.

Le dossier doit être constitué et déposé au niveau de la Direction d'exploitation des Ports dans les délais prescrits, et, dès que l'investisseur est prêt à commencer les travaux. A défaut, l'accord de principe sera considéré comme caduc sans qu'il soit besoin d'envoyer un avis au demandeur.

12. Emission d'un récépissé après vérification du contenu du dossier définitif. Le récépissé doit être émis suite à la réception des pièces du dossier.
13. Apposition du visa de la DEP dans les trois (3) jours suivant la réception du dossier.
14. Transmission du dossier à la Direction Générale pour signature de la convention d'occupation temporaire du domaine portuaire.
15. Signature de la convention par le Directeur de l'ODEP ce qui confirme et rend définitif l'accord de principe et l'autorisation provisoire accordée précédemment.

16. Transmission du dossier signé aux :

- ❖ Ministère des Travaux Publics à titre de compte rendu.
- ❖ Direction des Ports (Ministère de l'Équipement) pour information.
- ❖ Direction d'Exploitation du Port pour classement et transmission au demandeur.

17. Notification de la convention qui est établie par la DEP à l'investisseur/pétitionnaire dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier.

L'ODEP a produit des lettres types qui peuvent être utilisée pour établir une demande d'occupation temporaire. Ces modèles types sont en annexes du présent guide.

## B) Activités des professions liées au port :

### a) Circuit d'instruction de la demande :

Les demandes d'occupation temporaire classées sous cette rubrique concernent principalement les activités maritimes : Pêche, armement, ravitaillement en carburant et autres fournitures, déchargement, manutention, fourniture d'équipement aux navires et activités similaires.

1. La demande pour une activité professionnelle liée au port doit être adressée à la DEP faisant l'objet de la volonté d'établissement. L'investisseur ne doit pas s'adresser à la Direction Générale mais au bureau de l'ODEP sur le port où il souhaite réaliser un projet d'investissement. La demande ne nécessite aucun formalisme particulier. Le pétitionnaire indiquera dans un courrier l'activité projetée, le numéro de la parcelle qu'il souhaiterait utiliser ainsi que des informations basiques sur sa société afin que la DEP puisse traiter la demande.
2. Suite à la réception d'une demande pour une activité liée au port, la DEP doit faire parvenir au pétitionnaire une réponse dans les 6 jours suivant le dépôt de la demande.
  - ❖ Soit la réponse est positive et la DEP fait parvenir un accord de principe.
  - ❖ Soit il s'agit d'un refus qui doit être motivé. Le refus doit être basé sur la législation et non pas sur des questions d'opportunité.
3. Lorsqu'un accord de principe a été délivré, le pétitionnaire qui souhaite poursuivre son projet doit alors remplir un dossier définitif de demande d'occupation temporaire. Il va devoir se procurer les documents et formulaires adéquats.

L'accord de principe accordé par la DEP doit permettre au pétitionnaire d'avancer sur la finalisation de son projet. Ce document lui permettra de terminer son montage financier, de définir le plan de construction et d'établir un plan d'action pour la mise en place de l'activité.

Dans la réponse qui est envoyée au pétitionnaire, un délai de trois mois, avec possibilité de prolongation, est accordé pour le dépôt du dossier définitif. En cas de dépassement dudit délai, l'administration considère que le pétitionnaire ne souhaite pas donner suite à sa demande et annule l'accord de principe.

b) Liste des documents, formulaires et informations à fournir.

- ❖ **Une fiche de renseignement** sur la société ; ce qui comprend la dénomination sociale, les coordonnées exactes, le nom des administrateurs ou DG, le capital social, le chiffre d'affaire moyen sur les trois dernières années, taille et caractéristique de la flotte, autre occupation dans une enceinte portuaire et le type d'activité exercée.
- ❖ **Une note d'information :**
  - Engagement de payer les redevances.
  - Engagement de non-changement d'activité et de non-cession de la parcelle à des tiers.
  - Plan de construction et d'aménagement de la parcelle.
  - Plan de réalisation des travaux.
  - Copie conforme de l'autorisation d'exercice de l'activité (autorisation délivrée par l'autorité portuaire)
  - Copie de la police d'assurance contre les risques locatifs.
- ❖ **Le rapport d'activité** des trois dernières années de la société.
- ❖ **La justification des superficies demandées.** Le pétitionnaire doit fournir un plan détaillé de ce qu'il souhaite installer et motiver l'emprise qu'il souhaite exercer sur le domaine public.
- ❖ **Le planning des réalisations** des travaux nécessaire pour commencer l'exploitation et l'activité industrielle.

Le dossier doit être déposé auprès de la DEP compétente en cinq (5) exemplaire dans le délai fixé par la DEP.

Tout dépassement de délai est considéré comme une renonciation.

4. Délivrance d'un récépissé lors du dépôt du dossier définitif. Le récépissé est émis dès réception du dossier. La date de remise doit être indiquée et la note doit préciser que le dossier est complet.
5. L'examen du dossier est effectué par la Direction d'Exploitation du Port. Le principe est la prise de décision en Commission mais, dans un souci de rapidité et d'efficacité, le Directeur de la DEP et le chef de la Division Administrative et Commerciale décident du bien fondé du dossier. L'examen doit se faire dans les six (6) jours qui suivent la réception du dossier.
6. La décision de la DEP sur l'occupation temporaire du domaine public doit être notifiée au pétitionnaire selon le modèle pré déterminé.
  - ❖ Soit la décision est positive et le pétitionnaire recevra une lettre (modèle L.R.6. ) l'informant que son dossier est accepté ;
  - ❖ Soit la décision est négative et la DEP devra dans un courrier justifier sa position au regard de la réglementation (modèle

L.R.5.) et indiquer le motif du refus dans ce cas, l'accord de principe qui avait été envoyé au pétitionnaire est annulé.

7. En cas de décision positive, la DEP va rédiger une convention d'occupation temporaire. Il s'agit d'une sorte de cahier des charges qui régleme l'occupation d'une parcelle relevant du domaine public portuaire. Cette convention reprend le modèle type établi par l'ODEP. Les clauses ne sont pas négociables sauf en ce qui concerne les délais de construction. Le montant de la redevance est fixé en fonction de l'activité exercée.
  - g. Le projet de convention s'apparente à un cahier des charges qui définit les obligations, les responsabilités et les charges qui vont peser sur le demandeur d'une occupation temporaire du domaine public portuaire. Une convention type existe et la négociation est donc réduite.
  - h. Destination de la parcelle.
  - i. Durée de l'occupation temporaire : L'ODEP est souple sur la question du renouvellement du « bail ». L'ODEP a cependant le droit de résilier la convention pour cause d'intérêt public sans indemnité avec un délai de 3 mois. L'occupant peut lui aussi, à la fin de chaque trimestre, dénoncer la convention en donnant un préavis de 3 mois.
  - j. Etablissement de la redevance selon les barèmes établis par l'ODEP. Une actualisation de la redevance est prévue au contrat et peut avoir lieu à la fin de chaque année.
  - k. Le paiement doit être effectué trimestriellement.
  - l. Dressement d'un état des lieux contradictoire de la parcelle avant la prise de possession.
  - m. Délai d'exécution des ouvrages : Un délai est fixé par la DEP en fonction de l'importance du projet. En aucun cas le délai ne peut excéder 12 mois. En cas de non-respect l'ODEP a le droit de mettre fin sans préavis à la convention sans indemnisation de l'investisseur. Un délai supplémentaire peut être accordé.
  - n. Remise des lieux à la cessation de l'occupation : L'ODEP récupère la parcelle quelles que soient les constructions ou aménagements réalisés SANS indemnités. Dans certains cas l'occupant peut devoir remettre en l'état, à ses frais, la parcelle.
  - o. Les clauses de résiliation de la convention sont clairement indiquées et concernent le non-respect des articles précédent à savoir non-paiement, détournement d'activité, sous-traitance, location, non-respect des délais.
8. Une fois la convention établie par la DEP, elle doit être envoyée au pétitionnaire en 5 exemplaires afin que ce dernier puisse la signer et la renvoyer à la DEP. Les documents doivent être signés et légalisés. Une lettre, modèle L.R.7. doit accompagner l'envoi des documents et indiquer le délai qui est accordé au pétitionnaire pour retourner la convention signée.
9. Une fois les documents reçus dans le délai fixé par la DEP, les conventions sont transmises à la Direction Générale pour être contre-signées par le

Directeur Général de l'ODEP. L'ensemble du dossier de demande d'occupation temporaire est aussi envoyé pour être contrôlé par la Direction Générale.

10. Signature du Directeur qui marque l'accord définitif de l'affectation de la parcelle.
11. Transmission des dossiers complets avec la convention ratifiée par les deux parties aux services suivants :
  - ❖ Le Ministère des Travaux Publics.
  - ❖ La Direction des Ports (Equipement)
  - ❖ La DEP concernée. Deux exemplaires, un pour la DEP et l'autre pour transmission au pétitionnaire.
12. Notification de l'accord définitif par une lettre type, modèle L.N.1. au pétitionnaire dans les 15 jours qui suivent la réception par la DEP de la convention signée par le Directeur Général de l'ODEP.

## C) Activités à caractère commercial non liées au port :

### 1. Activités concernées :

Entre dans cette dernière catégorie toutes les activités annexes qui ne présentent pas un lien direct avec l'exploitation portuaire. Il s'agit d'activités de service qui comprennent notamment :

- ✓ Cafés.
- ✓ Restauration.
- ✓ Buvettes.
- ✓ Epiceries.
- ✓ Drogueries.
- ✓ Etc.

### 2. Affectation des parcelles :

Les parcelles destinées à l'exploitation d'activités non reliées à l'activité portuaire proprement dite ne font l'objet d'aucune demande de dépôt de dossier.

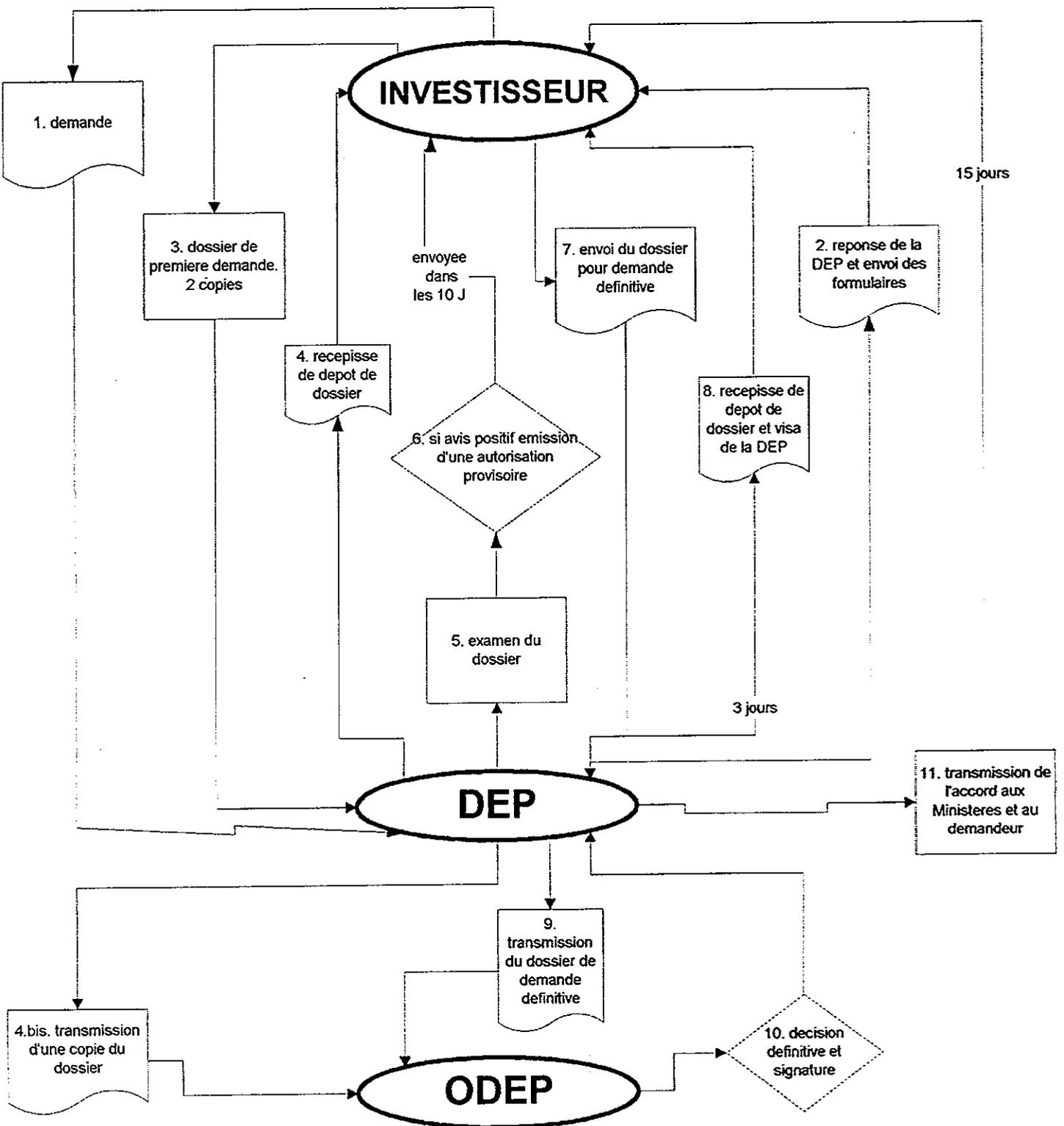
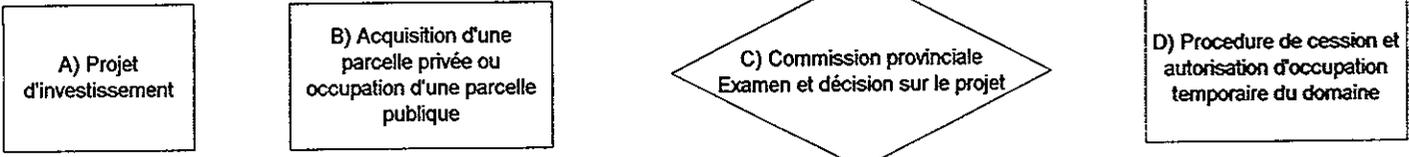
La DEP compétente procédera par voie d'appel d'offre public. Une annonce sera publiée qui indiquera les spécificités de l'activité commerciale requise. Les postulants devront remplir les conditions demandées et se conformer à la procédure telle qu'elle sera indiquée dans le texte de l'appel d'offre.

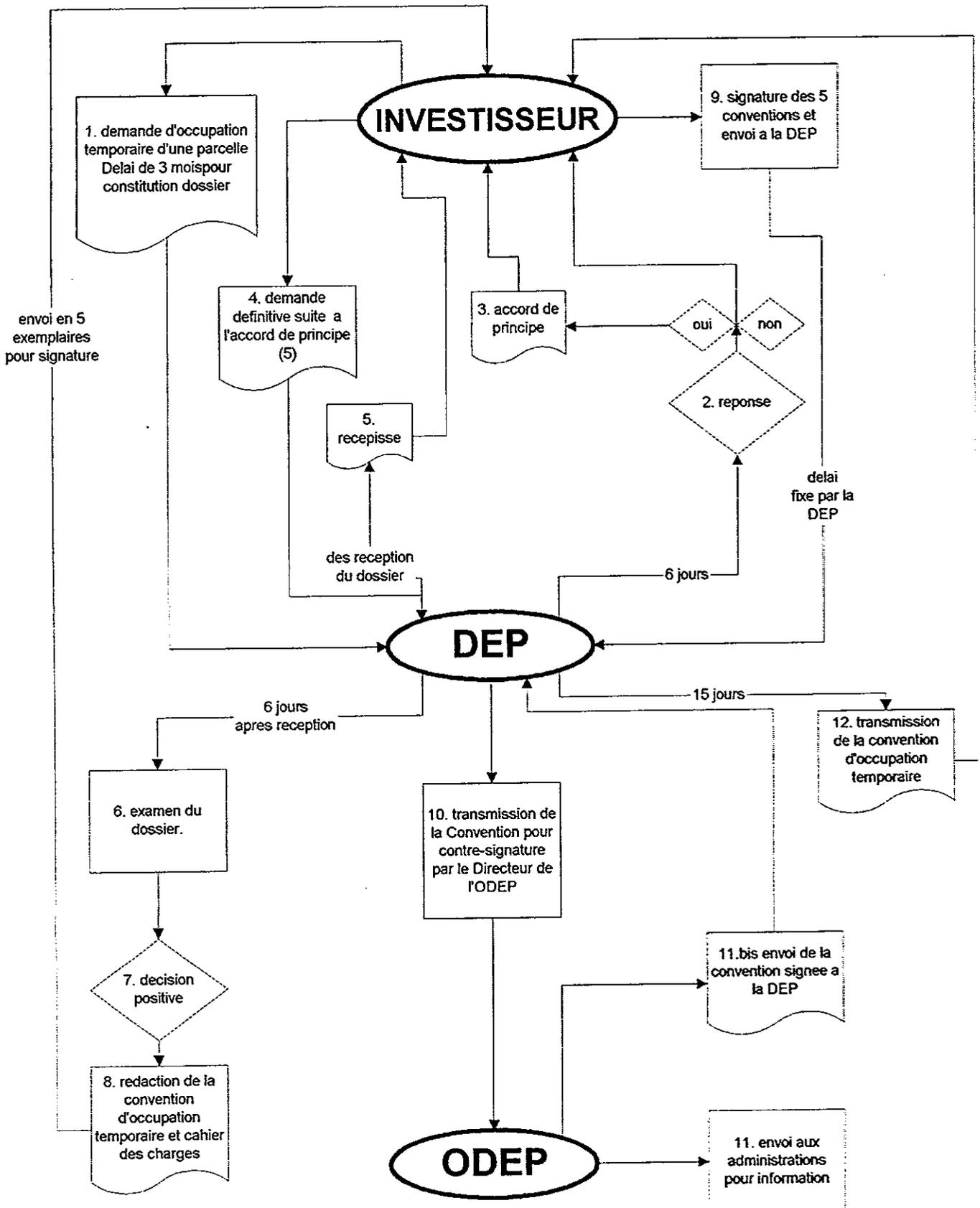
La DEP se basera sur le zoning de la zone portuaire, défini en partenariat avec l'Agence Urbaine. L'appel d'offre public devra se référer au plan de zoning et d'aménagement et définir précisément les parcelles qui sont destinées à un usage purement commercial.

Les documents à soumettre seront chaque fois indiqués dans le corps de l'annonce publique. Ils peuvent varier d'une DEP à l'autre.

Une fois la réponse à l'appel d'offre effectuée, le circuit d'instruction sera identique à celui des activités des professions liées au port (section III).

Occupation Temporaire du Domaine Public Portuaire  
 Activités a caractere industriel liees au port





---

## ANNEXES

---

**Annexe 1 : Plan d'aménagement – Cahier des charges**

## SOMMAIRE

1. NOTE DE PRESENTATION.....	3
1.1.Introduction.....	3
1.2. Présentation des zones .....	4
II. DESCRIPTION COMMUNE A TOUTES LES ZONES.....	6
Preambule .....	6
Article 1 : Occupation du domaine public et valorisation des lots .....	6
Article 2 : Obligations administratives .....	6
Article 3 : Dossier d'occupation temporaire du domaine public.....	7
Article 4 : Prescriptions techniques d'utilisation des zones .....	7
Article 5 : Sécurité des installations.....	8
Article 6 : Prescriptions relatives à l'assainissement.....	8
ZONE ADMINISTRATIVE.....	12
ARTICLE 01 : Définition de la zone.....	12
ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la zone.....	12
ARTICLE 03 : Sécurité des installations.....	12
ARTICLE 04 : Prescriptions relatives à l'assainissement.....	12
ARTICLE 05 : Prescriptions techniques relatives à la construction.....	13
ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE .....	15
ARTICLE 01 : Définition de la zone.....	15
ARTICLE 02 : Prescription techniques d'utilisation de la zone .....	15
ARTICLE 03 : Sécurité des installations.....	15
ARTICLE 04 : Prescription relative à l'assainissement.....	16
ARTICLE 05 : Prescription techniques relatives à la construction .....	16
ZONE BORD A QUAI ET D'EXPLOITATION PORTUAIRE .....	18
ARTICLE 01 : Définition de la zone.....	18
ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la zone.....	18
ARTICLE 03 : Prescriptions relatives à l'assainissement.....	18
ARTICLE 04 : Prescriptions techniques relatives à la construction.....	19
ARTICLE 05 : Protection contre l'incendie.....	19
ZONE DE REPARATION NAVALE.....	20
Définition de la zone.....	20
ARTICLE 01 : DEFINITION DE LA SOUS ZONE .....	20
ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la sous zone .....	20
ARTICLE 03 : Protection contre l'incendie.....	21
ARTICLE 04 : Prescriptions relatives à l'assainissement.....	21
ARTICLE 05 : Prescriptions techniques relatives à la construction.....	22
ARTICLE 01 : DEFINITION DE LA SOUS ZONE .....	22
ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la sous zone .....	22
ARTICLE 03 : Sécurité des installations.....	23
ARTICLE 04 : PrescriptionS relativeS à l'assainissement .....	23
ARTICLE 05 : PrescriptionS techniques relatives à la construction.....	24

ZONE DE CHANTIER A BLOCS.....	25
ARTICLE 01 : Définition de la zone.....	25
ZONE DE DEPOTS D'HYDROCARBURES .....	26
ARTICLE 01 : Définition de la zone.....	26

## 1. NOTE DE PRESENTATION

### 1.1.INTRODUCTION

L'étude d'aménagement du nouveau port d'Agadir a pour objet :

- De réorganiser l'espace portuaire d'une manière rationnelle et fonctionnelle et d'aménager les zones non encore urbanisées
- De remédier à l'hétérogénéité des installations dans certaines zones du port
- D'éviter la saturation de certaines zones du port et les déséquilibres des services portuaires.

A la lumière des objectifs mentionnés ci-dessus, et compte-tenu des contraintes d'exploitation, un plan de zonning a été établi permettant de localiser les différentes zones d'activités. Ainsi du plan de zoning présenté ci-joint ressortent les zones d'activités suivantes :

1°/ Zone bord à quai et d'exploitation portuaire

2°/ Zone industrielle et commerciale

3°/ Zone administrative

4°/ Zone de parc à blocs

5°/ Zone de réparation navale

6°/ Zone de dépôts hydrocarbures.

## **1.2. PRESENTATION DES ZONES**

### **1 Zone d'exploitation portuaire**

Cette zone qui nécessite la proximité des quais est la plus importante du port. Elle est réservée aux importations et exportations et au stockage des différentes marchandises transitant par le port (débarquement et embarquement des minerais, charbon, céréales, conteneurs, divers et RORO). Cette zone dont l'aménagement est lié à l'évolution du trafic est exploitée par l'ODEP et reste le seul maître de cette zone en vertu des textes portant sa création.

### **2 Zone industrielle et commerciale**

Située entre la voie principale du port, la zone administrative et la clôture du port, cette zone abritera en général les industries de valorisation des produits de pêche et de leur conditionnement ainsi que les dépôts et installations annexes nécessaires aux agents maritimes, les unités de stockage de marchandises, les installations frigorifiques et tours de glace, les dépôts de ship-chandlers...

### **3 Zone administrative**

C'est une zone commune à l'activité pêche et commerce. Elle est située à l'entrée du port. Elle joue le rôle de centre administratif regroupant tous les services en liaison avec le complexe portuaire : DEPA, Douane, Police, ...

### **4 Zone de parc à bloc**

Située entre l'enracinement de la jetée principale et la zone d'exploitation portuaire, cette zone est réservée à la fabrication et au stockage des blocs nécessaires à l'entretien des ouvrages de protection du port.

### **5 Zone de réparation navale**

La zone de réparation navale est limitée au Nord par la voie principale du port et au Sud par la jetée secondaire. Elle est implantée à proximité de l'élévateur à bateau. Elle comporte l'ensemble des installations nécessaires à la construction et la réparation des navires.

Cette zone est décomposée en deux sous-zones :

- une sous-zone entièrement exploitée par l'ODEP en tant que zone de réparation et de stationnement des bateaux, de leur lancement et de leur hissage. Elle comprend l'élevateur à bateaux, la fosse de transfert, les voies de garage, ainsi que la zone d'extension de la fosse de transfert et des voies de garage etc.
- une autre sous-zone destinée à la construction navale et à l'implantation d'ateliers, et de dépôts de pièces de rechange et d'approvisionnement de matériel et outillage de pêche.

## 6 Zones de dépôts d'hydrocarbures

La zone de dépôts d'hydrocarbures est traversée par la voie reliant le nouveau port à l'ancien port. Elle comporte les dépôts ainsi que les installations annexes nécessaires au stockage et à la manipulation des produits d'hydrocarbures. Cette zone, jadis à l'extérieur du port se trouve actuellement encaillée entre les deux ports et est traversée par une voie très circulée, ce qui représente un risque important pour l'activité du port. Son développement devra donc être stoppé et son transfert à l'extérieur du port à moyen terme devrait être envisagé, surtout si le nouveau port de pêche mitoyen est réalisé.

## II. DESCRIPTION COMMUNE A TOUTES LES ZONES

### PREAMBULE

Les établissements construits sur les lots des différentes zones du port doivent se conformer aux dispositions du présent cahier de charges qui définira les normes techniques devant être respectées. Ces dispositions sont inspirées des textes et circulaires juridiques relatives à l'urbanisme. Les constructions devront en outre respecter l'ensemble des réglementations en vigueur et celle afférente à l'exploitation portuaire.

### ARTICLE 1 : OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ET VALORISATION DES LOTS

#### a) Occupation du domaine public

L'occupation des lots est réalisée aux conditions définies par le Dahir du 30.11.1918 par les prescriptions du présent cahier des charges, par la réglementation de l'ODEP, ainsi que par les clauses du contrat engageant l'occupant.

#### b) Délai de valorisation

L'occupant s'engage à réaliser son projet, dans les délais fixés par les documents d'occupation du domaine public, et par les dispositions du présent cahier des charges.

#### c) Vente, location, partage des terrains

L'occupant ne peut en aucun cas céder ses droits à la présente occupation, ni consentir aucune sous-location, sans l'accord écrit du Directeur de l'Office d'Exploitation des Ports (O.D.E.P).

### ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

Les occupants autorisés à s'installer dans les différentes zones en dehors de la zone d'exploitation portuaire, sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- l'autorisation de bâtir
- la réglementation portuaire
- l'hygiène
- la réglementation en matière des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies.

### ARTICLE 3 : DOSSIER D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

L'occupant sera tenu de soumettre "POUR APPROBATION" à l'ODEP, les projets de constructions des installations qui devront comprendre :

- Les plans établis par un architecte agréé,
- Les plans de béton armé établis par un bureau d'études agréé,
- La convention de contrôle, avec un organisme agréé,
- Le dossier technique, approuvé par le bureau de contrôle,
- Les mémoires explicatifs nécessaires pour déterminer avec précisions des travaux à réaliser,
- Le planning des travaux.

### ARTICLE 4: PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'UTILISATION DES ZONES

#### a) Intégration dans le contexte général

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site,
- La qualité architecturale des constructions.

#### b) Droit de jour, vue, issue, circulation

Tout occupant aura sur la zone où se trouve son lot, des droits de jour, vue et issue, comme sur toute la voirie. La circulation sera réglée par l'autorité portuaire de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant des zones.

#### c) Travaux et obligations à la charge de l'occupant

1C/ Les travaux de viabilité incombant à l'occupant ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies.

L'occupant sera responsable de tous les accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

2C/ Les travaux de viabilité, à la charge de l'occupant comprennent :

- Le raccordement aux réseaux divers, réalisés par l'ODEP
- D'une manière générale, l'occupant devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les chaussées dans l'état où elles se trouvaient avant les travaux.

3C/ indépendamment des mesures prévues à l'article 2 du présent cahier de charges, l'occupant aura la charge des dégâts causés par des entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général, exécutés par l'ODEP.

#### d) Hygiène et médecine du travail

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

#### e) Assurance contre l'incendie

L'occupant devra faire assurer les constructions élevées sur le terrain qu'il occupe, pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

L'occupant renonce à mettre en cause la responsabilité de l'ODEP, à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre occupant.

### **ARTICLE 5 : SECURITE DES INSTALLATIONS**

L'occupant devra contracter un contrat de contrôle, avec un organisme agréé pour :

- Le bâtiment
- Le génie électrique
- Le système de lutte contre l'incendie
- Le stockage des produits classés dangereux.

Un jeu complet des plans d'exécution doit être déposé auprès du service de sécurité de l'ODEP.

### **ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT**

#### **6.1. Généralités**

Tout déversement des eaux pluviales doit s'effectuer dans les collecteurs publics.

#### **6.2. Définition des réseaux**

##### a) Réseaux publics

De part les textes portant sa création, l'ODEP a en charge la réalisation et la gestion de la totalité des réseaux dans le port.

#### b) Réseaux privés

Les réseaux privés comprennent l'ensemble des réseaux incombant aux occupants situés dans l'enceinte de leurs lots.

### **6.3. Réalisation du réseau privé par l'occupant**

#### a) L'occupant réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés, à l'exclusion des réseaux publics.

Il s'informerera auprès des services de l'ODEP de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

Les matériaux employés devront être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regard de visite, type de bouche à grille ou avaloirs, tampons de fermeture de regards, type de regards à grille, siphon de sol, etc. ...).

#### b) L'occupant devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot

L'occupant qui installerait à l'intérieur de son lot des orifices d'évacuation à une côte supérieure au niveau piézométrique, ne pourra prétendre à aucune réclamation.

Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions éventuelles.

#### **6.4 : Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier**

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

#### **6.5 : Autorisation de raccordement définitif**

Préalablement du réseau public réalisé par l'ODEP, précisant l'Etat d'avancement de son opération et la nécessité de l'exécution des raccordements ainsi que le volume et le taux de décharge préalablement à l'autorisation de raccordement aux égouts.

L'occupant s'engage à autoriser les représentants accrédités des autorités portuaires à visiter et contrôler les installations et réseaux exécutés sous sa direction à effectuer tous travaux modificatifs ou conformatifs qui seraient exigés de sa part, ainsi qu'à assurer, en présence de ses entreprises, les essais et épreuves que ces agents estimeraient indispensables.

Des essais à l'eau devront être exécutés en présence de l'autorité portuaire.

Aucun essai dit "A LA FUMEE", ne sera réputé valable. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'occupant.

#### **6.6 : Entretien**

L'occupant aura également à sa charge, l'entretien et la maintenance de ses installations en amont du collecteur public, et leur fonctionnement.

#### **6.7 : Mode de réalisation des réseaux d'assainissement**

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "SÉPARATIF" qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

#### **6.8 : Dispositions et obligations contractuelles**

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

## **ZONE ADMINISTRATIVE**

### **ARTICLE 01 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone Administrative est commune pour l'activité pêche et commerce. Elle est située à l'entrée du Port, les constructions devront, outre le respect de l'ensemble des règlements en vigueur, assurer une **qualité architecturale**.

Seules sont autorisées, les constructions à usage de bureaux en R+1.

### **ARTICLE 02 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'UTILISATION DE LA ZONE**

**2.01 :** Toutes les dispositions nécessaires devront être prises, afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site portuaire
- La qualité architecturale des constructions dans la zone portuaire

**2.02 :** L'occupant devra faire assurer les constructions élevées sur le terrain qu'il occupe, pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

L'occupant renonce à mettre en cause la responsabilité de l'ODEP, à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre occupant.

### **ARTICLE 03 : SECURITE DES INSTALLATIONS**

L'occupant devra contacter un contrat de contrôle, avec un Organisme agréé pour :

- Le Génie Civil
- Le système de lutte contre l'incendie
- Le stockage des produits classés dangereux

Les plans d'installation des systèmes de lutte contre l'incendie, doivent être approuvés par les services des SAPEURS-POMPIERS.

Un jeu complet des plans d'exécution doit être déposé auprès des services compétents de la Municipalité d'Anza et l'ODEP.

### **ARTICLE 04 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT**

L'occupant réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés, à l'exclusion des réseaux publics.

Il s'informera auprès des services de l'ODEP, de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "séparatif", qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des "eaux pluviales". Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer par des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement.

Les gueulards sont interdits.

## **ARTICLE 05 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **5.01 : Implantation des bâtiments**

Les constructions seront implantées selon les dispositions du plan d'aménagement approuvé par l'autorité de tutelle de l'ODEP accompagné d'un plan de bornage, réalisé par un géomètre agréé.

### **5.02 : Définition de la hauteur des bâtiments**

La hauteur maximum est mesurée à l'axe de la façade. Les constructions édifiées sur les parcelles de cette zone auront une hauteur maximum de 9m.

La cote de seuil est à 0.15m au dessus de la cote de voirie sauf indications contraires imposées par la voirie. La hauteur du RDC doit être au minimum de 5,50 m

### **5.03 : Terrasses**

Les terrasses sont inaccessibles.

### **5.04 : Façades et Architecture de la construction**

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration du bâtiments dans le contexte portuaire. Seuls sont autorisées les constructions ayant une **architecture à caractère de bureaux**.

Seuls la couleur blanche est admise sur les façades. Tout emploi d'un matériau autre que le blanc, devra être indiqué clairement sur les plans avant leur apparition.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium.

## **ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE**

### **ARTICLE 01 : Définition de la zone**

La zone industrielle et commerciale est située entre la voie principale du Port, la zone administrative et la clôture du port.

Cette zone abritera en général les industries de valorisation des produits de pêche, et de leur conditionnement ainsi que les dépôts et installations annexes nécessaires aux agents maritimes, les unités de stockage de marchandises, les installations frigorifiques et tours de glace, les dépôts de ship chandler....

### **ARTICLE 02 : Prescription techniques d'utilisation de la zone**

**2.1 :** Toutes les dispositions nécessaires devront être prises, afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site portuaire.
- La qualité architecturale des constructions dans la zone portuaire.

**2.02 :** L'occupant devra faire assurer les constructions élevées sur le terrain qu'il occupe, pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

L'occupant renonce à mettre en cause la responsabilité de l'ODEP, à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre occupant.

### **ARTICLE 03 : Sécurité des installations**

L'occupant devra contacter un contrat de contrôle, avec un Organisme agréé, pour :

- Le Génie Civil
- Le système de lutte contre l'incendie
- Le stockage des produits classés dangereux

Les plans d'installation des systèmes de lutte contre l'incendie, doivent être approuvés par les services des SAPEURS-POMPIERS.

Un jeu complet des plans d'exécution doit être déposé auprès des services compétents de la Municipalité d'Anza et l'ODEP.

## **ARTICLE 04 : Prescription relative à l'assainissement**

L'occupant réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés, à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informerera auprès des services de l'ODEP, de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "séparatif", qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des "eaux pluviales". Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer par des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement.

Les gueulards sont interdits.

## **ARTICLE 05 : Prescription techniques relatives à la construction**

### **5.01 : Implantation des bâtiments**

Les constructions seront implantées selon les dispositions du plan d'aménagement approuvé par l'autorité de tutelle de l'ODEP accompagné d'un plan de bornage, réalisé par un Géomètre agréé.

### **5.02 : Définition de la hauteur des bâtiments**

La hauteur maximum est mesurée à l'axe de la façade.

Les constructions édifiées sur les parcelles situées le long de la rue principale n°1 (voir plan parcellaire) auront une hauteur maximum de 9m.

Les constructions édifiées sur les parcelles intérieures (voir plan parcellaire) auront une hauteur de 12 m.

La cote de seuil est à 0.15m au dessus de la cote de voirie sauf indications contraires imposées par la voirie.

La hauteur du R.d.C doit être au minimum de 5,50 m.

### **5.03: Accès**

Les dépôts auront deux accès, un accès pour les véhicules d'une largeur de 5,00m et une porte de service de 1,20m.

### **5.04 : Sanitaires**

Des sanitaires et des vestiaires seront obligatoirement prévus sur chaque parcelle.

#### **5.05 : Caves**

Les sous-sols sont strictement interdits.

#### **5.06 : Terrasses**

Les terrasses sont inaccessibles.

#### **5.07 : Soupendes**

Les soupendes des R.D.C. sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface des RDC. La hauteur sous plafond sous et sur cette soupende ne sera en aucun cas inférieure à 2,60 m.

#### **5.08 : Façades et Architecture de la construction**

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration du bâtiment dans le contexte portuaire.

Seuls sont autorisées les constructions ayant une **architecture à caractère industriel**.

Seule la couleur blanche est admise sur les façades. Tout emploi d'un matériau autre que le blanc, devra être indiqué clairement sur les plans avant leur approbation.

## **ZONE BORD A QUAI ET D'EXPLOITATION PORTUAIRE**

### **ARTICLE 01 : Définition de la zone**

La zone d'Exploitation Portuaire nécessite la proximité des quais. Elle est réservée aux importations et exportations et au stockage des différentes marchandises transitant par le port d'Agadir (débarquement et embarquement des minerais, charbon, céréales, conteneurs, divers et RO-RO...). Cette zone dont l'aménagement est lié à l'évolution du trafic est exploitée par l'ODEP qui reste le seul maître de cette zone en vertu des textes portant sa création.

### **ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la zone**

Vu la nature d'activité prévue dans cette zone les prescriptions techniques seront dictées par les besoins d'exploitation portuaire et approuvées par l'autorité de tutelle de l'ODEP.

Toutes les dispositions nécessaires seront prises, afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site portuaire
- La qualité architecturale des constructions dans la zone portuaire.

### **ARTICLE 03 : Prescriptions relatives à l'assainissement**

De part les textes portant sa création, l'ODEP a en charge la totalité des réseaux. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

L'ensemble des réseaux d'assainissement sera réalisé sous le système dit "séparatif", qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des "eaux pluviales". Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectué par des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement.

### **ARTICLE 04 : Prescriptions techniques relatives à la construction**

#### **4.01 : Implantation des bâtiments**

Les constructions seront implantées selon les dispositions du plan d'aménagement approuvé par l'autorité de tutelle de l'ODEP accompagné d'un plan de bornage, réalisé par un géomètre agréé.

#### **4.02 : Définition de la hauteur des bâtiments**

Compte tenu de la nature de l'activité prévue dans cette zone, la hauteur des bâtiments sera liée aux exigences de l'exploitation portuaire.

#### **4.03 : Sanitaires**

Des sanitaires et des vestiaires seront obligatoirement prévus sur chaque parcelle.

#### **4.04 : Caves**

Les sous-sols sont strictement interdits.

#### **4.05 : Façades et Architecture de la construction**

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration du bâtiment dans le contexte portuaire.

### **ARTICLE 05 : Protection contre l'incendie**

Les dispositions relatives à la protection contre l'incendie doivent se conformer aux textes suivants :

1) Dahir du 3 Chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux , tel qu'il a été modifié et complété par :

- Dahir du 22 Joumada II 1352 (13 Octobre 1933)
- Dahir du 3 Joumada II 1356 (11 Août 1937)
- Dahir du 10 Rabia II 1357 (9 Juin 1938)
- Dahir du 1er Kaada 1361 (9 Novembre 1942)
- Dahir du 28 Rabia I 1369 (18 Novembre 1950).

2) Arrêté viziriel du 13 Octobre 1933 (22 Joumada II 1352), portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

## **ZONE DE REPARATION NAVALE**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone qui devra être près de l'élévateur à bateau est située à l'enracinement de la jetée secondaire du nouveau port. Elle est limitée au Nord par la voie principale d'accès au port, à l'Ouest par la zone d'exploitation portuaire et au Sud par le futur port de pêche. Elle abrite les installations nécessaires à la réparation et à la construction navale (ateliers de réparation, chantiers navals ...).

Cette zone est décomposée en deux sous zones :

- sous-zone de réparation navale
- sous-zone de chantiers navals, d'ateliers et de ship chandlers

### **A. SOUS ZONE DE REPARATION NAVALE**

#### **ARTICLE 01 : DEFINITION DE LA SOUS ZONE**

Cette sous zone est exploitée par l'ODEP en tant que zone de réparation, et de stationnement des bateaux, de leur lancement, et de leur hissage. Elle comporte l'élévateur à bateaux, les voies de garage, la fosse de transfert, la zone d'extension des voies de garage et de la fosse de transfert.

#### **ARTICLE 02 : Prescriptions techniques d'utilisation de la sous zone**

Vu la nature d'activité prévue dans cette zone les prescriptions techniques seront dictées par les besoins d'exploitation pour la réparation navale et approuvées par l'autorité de tutelle de l'ODEP.

Toutefois, les dispositions qui seront prises devront assurer :

- L'intégration des volumes au site portuaire
- La qualité architecturale des constructions dans la zone portuaire.

## **ARTICLE 03 . PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

Les dispositions relatives à la protection contre l'incendie doivent se conformer aux textes suivants :

1) Dahir du 3 Choual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux , tel qu'il a été modifié et complété par :

- Dahir du 22 Joumada II 1352 (13 Octobre 1933)
- Dahir du 3 Joumada II 1356 (11 Août 1937)
- Dahir du 10 Rabia II 1357 (9 Juin 1938)
- Dahir du 1er Kaada 1361 (9 Novembre 1942)
- Dahir du 28 Rabia I 1369 (18 Novembre 1950).

2) Arrêté viziriel du 13 Octobre 1933 (22 Joumada II 1352), portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

## **ARTICLE 04 : Prescriptions relatives à l'assainissement**

De part les textes portant sa création, l'ODEP a en charge la totalité des réseaux d'assainissement. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "séparatif", qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des "eaux pluviales". Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales doit d'effectuer par des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement.

Les gueulards sont interdits.

## **ARTICLE 05 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **5.01 : Implantation des bâtiments**

Les constructions seront implantées selon les dispositions du plan d'aménagement approuvé par l'autorité de tutelle de l'ODEP accompagné d'un plan de bornage, réalisé par un géomètre agréé.

### **5.02 : Définition de la hauteur des bâtiments**

Compte tenu de la nature de cette zone, la hauteur des bâtiments est liée aux exigences de la réparation navale.

### **5.03 : Sanitaires**

Des sanitaires et des vestiaires seront obligatoirement prévus dans cette sous-zone.

### **5.04 : Caves**

Les sous-sols sont strictement interdits.

### **5.05 : Façades et architectures de la construction**

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration du bâtiment dans le contexte portuaire.

## **B. ZONE DE CHANTIERS NAVALS, D'ATELIERS ET DE SHIP-CHANDLERS**

### **ARTICLE 01 : DEFINITION DE LA SOUS ZONE**

Cette sous zone sera destinée à la construction navale, aux ateliers et aux dépôts de pièces de rechanges et d'approvisionnement de matériel et outillage de pêche. Elle comprend toutes les parcelles de la zone principale autres que celles réservées à la sous-zone de réparation navale.

### **ARTICLE 02 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'UTILISATION DE LA SOUS ZONE**

**2.01 :** Toutes les dispositions nécessaires devront être prises, afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site portuaire
- La qualité architecturale des constructions dans la zone portuaire.

**2.02 :** L'occupant devra faire assurer les constructions élevées sur le terrain qu'il occupe, pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

L'occupant renonce à mettre en cause la responsabilité de l'ODEP, à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre occupant.

### **ARTICLE 03 : SECURITE DES INSTALLATIONS**

L'occupant devra contacter un contrat de contrôle, avec un Organisme agréé, pour :

- Le Génie Civil
- Le système de lutte contre l'incendie
- Le stockage des produits classés dangereux

Les plans d'installation des systèmes de lutte contre l'Incendie, doivent être approuvés par les services des SAPEURS-POMPIERS.

Un jeu complet des plans d'exécution doit être déposé auprès des services compétents de la Municipalité d'Anza et l'ODEP.

### **ARTICLE 04 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT**

L'occupant réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés, à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informerera auprès des services de l'ODEP, de la Position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot. Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement.

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit "séparatif", qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau des "eaux pluviales". Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer par des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement.

Les gueulards sont interdits.

### **ARTICLE 05 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **5.01 : Implantation des bâtiments**

Les constructions seront implantées selon les dispositions du plan d'aménagement approuvé par l'ODEP accompagné d'un plan de bornage, réalisé par un Géomètre agréé.

### **5.02 : Définition de la hauteur des bâtiments**

La hauteur maximum est mesurée à l'axe de la façade.

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas 9 m. La cote de seuil est à 0.15m au dessus de la cote de voirie sauf indications contraires imposées par la voirie.

La hauteur du R.d.C doit être au minimum de 5,50 m.

### **5.03 : Sanitaires**

Des sanitaires et des vestiaires seront obligatoirement prévus sur chaque parcelle.

### **5.04 : Caves**

Les sous-sols sont strictement interdits.

### **5.05 : Terrasses**

Les terrasses sont inaccessibles.

### **5.06. : Soupentes**

Les soupentes des R.D.C. sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface des RDC. La hauteur sous plafond sous et sur cette soupente ne sera en aucun cas inférieure à 2,60 m.

### **5.07 : Façades et Architecture de la construction**

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration du bâtiment dans le contexte portuaire.

Seuls sont autorisées les constructions ayant une **architecture à caractère industriel**.

Seule la couleur blanche est admise sur les façades. Tout emploi d'un matériau autre que le blanc, devra être indiqué clairement sur les plans avant leur approbation.

## ZONE DE CHANTIER A BLOCS

### ARTICLE 01 : Définition de la zone

La zone de chantier à blocs est située à l'enracinement de la jetée principale du nouveau port. Elle est limitée au Nord par le mur de clôture du port, au Sud et à l'Est par la zone d'exploitation portuaire.

Cette zone sera réservée à la fabrication et au stockage des blocs nécessaires pour l'entretien des digues du complexe portuaire d'Agadir.

Sont interdits dans cette zone :

- les constructions de toutes natures.

Sont autorisées les constructions provisoires (baraque de chantier, abris fixes ou mobiles).

## ZONE DE DEPOTS D'HYDROCARBURES

### ARTICLE 01 : Définition de la zone

La zone de dépôts d'hydrocarbures est traversée par la voie reliant le nouveau port à l'ancien Port.

Cette zone abrite les dépôts, ainsi que les installations annexes nécessaires au stockage et à la manipulation des produits hydrocarbures.

Pour la sécurité de port, cette zone connaîtra un gèle des aménagements nouveaux à caractère pétrolier.

Les installations existantes devront être déménagées dans le futur à l'extérieur du port et les espaces récupérés seront alors rattachés à la zone de réparation navale.

**Annexe 2 : Modèle de convention**

N° .....

ENTRE: L'Office d'Exploitation des Ports désigné dans la suite par ODEP dont le siège est à Casablanca

..... représenté par le Directeur  
d'Exploitation du Port de ..... Monsieur ..... agissant en qualité  
..... d'une part

ET :  
sis à ..... d'autre part.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

**ARTICLE PREMIER-OBJET DE LA CONVENTION**

L'ODEP, en sa qualité de gérant, autorise  
à occuper temporairement dans le port de  
une parcelle du domaine public d'une superficie de  
dont les limites sont indiquées sur le plan annexé à l'original de la présente convention.  
La présente occupation est destinée à

**ARTICLE DEUX -DUREE,RENOUVELLEMENT, DENONCIATION**

Cette occupation est consentie pour une durée de ..... à compter de la date de notification de  
la présente convention, elle prendra fin au 1er janvier  
Elle peut être renouvelée à la suite d'une demande présentée par l'occupant et acceptée par le Directeur de l'ODEP.  
L'ODEP se réserve le droit de résilier la présente convention pour cause d'intérêt public à tout moment et sans  
indemnité, sous réserve d'un préavis de 3 mois conformément à l'article 8 du Décret du 24 Safar 1337  
(30 Novembre 1918), relatif aux occupations temporaires du domaine public.  
L'occupant peut de son côté, dénoncer la convention à la fin de chaque période trimestrielle avec un préavis de 3 mois.

**ARTICLE TROIS-REDEVANCE**

L'occupant paiera au titre de l'occupation des redevances calculées à tout moment suivant les taux qui seront fixés  
par la tarification portuaire qui sera publiée par l'ODEP. toute modification de ces taux entraînant automatiquement  
une révision des redevances.  
A la date de la conclusion de la présente convention, la redevance annuelle en paiement l'occupant au moment de la  
présente convention est établie comme suit :

Cette redevance doit être réglée trimestriellement et d'avance par versement au compte de l'ODEP n° .....  
à la Banque

**ARTICLE QUATRE - ETAT DES LIEUX AU DEBUT DE L'OCCUPATION**

L'ordre de l'entrée en possession de l'occupation, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre l'ODEP et l'occupant. Les installations, mobiliers et autres biens se trouvant sur les lieux de l'occupation feront l'objet d'un inventaire contradictoire annexé à la présente convention.

**ARTICLE CINQ - DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES**

Les travaux de construction et d'installation relatifs à l'occupation ne vont être entrepris et achevés dans un délai de \_\_\_\_\_ à compter de \_\_\_\_\_.

**ARTICLE SIX - CHARGES ET CONDITIONS**

La présente convention est établie sous les charges et conditions suivantes que l'occupant s'engage à exécuter à partir de \_\_\_\_\_ et jusqu'à \_\_\_\_\_ à respecter tous les règlements intérieurs. Il est ainsi que les dispositions réglementaires relatives au régime de l'occupation. L'occupant doit, sous peine de sanctions, être responsable de l'état des lieux et des dommages causés par son occupation. Les travaux de construction et d'installation relatifs à l'occupation ne vont être entrepris et achevés dans un délai de \_\_\_\_\_ à compter de \_\_\_\_\_.

**ARTICLE SEPT - CADUCITE ET RESILIATION**

La résiliation d'occupation devient caduque dans le cas où l'occupant ne respecte pas les obligations prévues à l'article 5. En cas de destruction totale ou partielle par cause de force majeure de l'occupation, la résiliation prévue à l'article 5 prend effet de plein droit sans indemnité et sans préavis en demeure. En cas de non paiement des factures de prestations de services ou des baux dans les délais qui leur auraient été impartis par l'ODEP, la résiliation sera prononcée par l'occupant pour l'une des causes énumérées au présent article et tenant à un manquement de l'occupant à ses obligations. En cas, au contraire, où le retard serait prononcé pour cause d'intérêt public, la redevance ne sera due que jusqu'au jour de la cessation de l'occupation et il sera, le cas échéant, restitué à l'occupant des sommes équivalentes.

**ARTICLE HUIT RESPONSABILITE ET ASSURANCE**

L'occupant prend en charge et sous sa seule responsabilité tous les risques encourus par l'occupation. L'ODEP est déchargé de toute responsabilité pour les vols, pertes, avaries survenant sur les lieux occupés. Les dommages ou dégradations des lieux occupés, des accidents survenant aux usagers des lieux occupés, au personnel employé de l'occupant. L'occupant doit souscrire une assurance contre les risques encourus. Les sommes d'indemnité de l'assurance doivent être versées à l'occupant.

**ARTICLE NEUF - REMISE DES LIEUX A LA CESSATION DE L'OCCUPATION.**

A la cessation de la présente occupation ou en cas de résiliation, quel qu'en soit le motif, les constructions ou aménagements immobiliers réalisés par l'occupant reviendront en bon état d'entretien, en toute propriété à l'ODEP, sans indemnités. L'occupant peut cependant être tenu de remettre les lieux dans l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance. L'ODEP n'accepte pas le maintien des constructions ou des aménagements existants sur les lieux en fin d'occupation.

**ARTICLE DIX - COMPETENCE**

Les litiges nés à l'occasion de l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal du ressort duquel relève le lieu de l'occupation.

**ARTICLE ONZE - FRAIS**

L'occupant devra remplir les formalités légales, administratives et fiscales afférentes à la présente Convention. Il s'engage à acquitter tous impôts et taxes relatifs à la Convention, notamment les droits de timbre et d'enregistrement ainsi que ceux grevant la redevance.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_\_  
PAR LE DIRECTEUR D'EXPLOITATION DU  
PORT DE \_\_\_\_\_

Lu et approuvé  
L'OCCUPANT

(CACHET DE LEGALISATION)

Nom du signataire \_\_\_\_\_

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ODEP

*BEST AVAILABLE COPY*

N° Li

le.....

A MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DE  
L'ODEP

OBJET : Demande d'une parcelle du domaine public  
mis à la disposition de l'ODEP

Je soussigné .....  
Directeur Général (ou administrateur) de la Société .....  
sis .....  
demande à disposer d'une superficie de ..... m<sup>2</sup> au port  
de ..... pour.....(usage de parcelle).

Signature et cachet

P.J. :

- 1 fiche de renseignements sur la société.
- 1 étude de faisabilité technique et financière  
du projet d'investissement
- 1 esquisse des installations du projet (plan masse)
- 1 planning de réalisation des travaux et de mise en  
place des installations projetées
- 1 note sur les modalités de financement du projet.

BEST AVAILABLE COPY