

Vous voulez gagner du temps et simplifier vos démarches ?



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



Toutes nos énergies pour vous

Sommaire

Préambule	4
Chapitre 1	
•> Instruction du projet à la CLM	5
1.1 - Documents communs à tous les métiers	6
1.2 - Dossier technique Assainissement	6
1.3 - Documents complémentaires pour les ensembles immobiliers	7
1.4 - Éclairage public	7
Chapitre 2	
•> Devis d'équipement	8
2.1 - Demande de devis d'équipement	9
2.2 - Composition des devis d'équipement Lydec	9
Chapitre 3	
•> Accord sur devis et règlement des factures	11
3.1 - Accord sur devis estimatif d'équipement	12
3.2 - Paiement des factures définitives	12
Chapitre 4	
•> Réalisation des travaux d'équipement	13
4.1 - Réalisation de l'ensemble des travaux d'équipement par Lydec	14
4.2 - Réalisation par vos soins des travaux d'équipement in site	14
Chapitre 5	
•> Obtenir la réception des travaux	16
5.1 - Réception technique	17
5.2 - Réception provisoire	17
5.3 - Réception définitive	17
Chapitre 6	
•> Règles commerciales relatives aux comptages	18
6.1 - Compteur général d'eau potable	19
6.2 - Branchement provisoire du chantier	19



Préambule

Ce guide a pour vocation de vous accompagner et vous orienter dans votre parcours pour l'équipement de votre projet en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public.

Vous n'êtes certes pas tenu de connaître toutes les procédures de Lydec avant de venir nous voir. Cependant, une bonne connaissance des démarches à suivre, vous fera gagner un temps précieux.

**Le présent document n'a pas de valeur contractuelle.
Il est fourni à titre indicatif.**

Chapitre 1

Instruction
du projet
à la CLM

Instruction du projet à la CLM

Instruction du projet à la Commission Lotissements et Morcellements (CLM)
et à la Commission des Projets de Construction (CPC)

Au cours des Commissions Lotissements et Morcellements (CLM) et des Commissions des Projets de Construction (CPC), l'autorité compétente recueille les avis des concessionnaires avant de prononcer l'autorisation du projet.

Afin de vous aider à entreprendre les démarches d'approbation de votre opération, vous trouverez ci-après les conditions et les documents requis par Lydec.

1.1 - Documents communs à tous les métiers

- > Un plan de situation du lotissement extrait du plan d'aménagement ;
- > un plan de masse à une échelle appropriée de préférence au 1/500^e faisant figurer :
 - les numéros des lots ou immeubles ;
 - le tableau des surfaces ;
 - les parcelles réservées aux postes de distribution publique ;
 - éventuellement l'emplacement des ouvrages spéciaux d'assainissement (fosses septiques, bassins d'infiltration des eaux pluviales, stations de pompage, station de traitement des eaux usées...).
- > un cahier des charges architectural intégrant les articles relatifs aux métiers de Lydec (annexe 1). Ce cahier doit préciser :
 - les engagements réciproques du promoteur et de Lydec ;
 - les modes de raccordement du projet aux réseaux de distribution publique ;
 - les servitudes à réserver pour le passage des réseaux ;
 - les parties du projet qui resteront privées et ne feront pas l'objet d'une rétrocession à la collectivité locale concernée.

L'ensemble de ces documents doit être fourni par votre architecte.

1.2 - Dossier technique Assainissement

Ce dossier doit être établi par votre bureau d'études agréé et comprendre les plans et documents suivants :

- > une note de calcul hydraulique des débits et des sections des canalisations (annexe 3) ;
- > un cahier des clauses techniques particulières des travaux d'assainissement conforme à celui de Lydec à compléter par le détail estimatif des travaux ;
- > un plan côté, rattaché au « Nivellement Général du Maroc » (NGM) à une échelle appropriée de préférence 1/500^e avec délimitation des bassins versants ;
- > un plan d'assainissement à une échelle appropriée de préférence 1/500^e indiquant notamment :
 - l'emplacement des collecteurs et des ouvrages annexes d'assainissement (on désigne par ouvrages annexes : les regards de visite, les regards de façade et les bouches d'égout) ;
 - l'emplacement éventuel des ouvrages spéciaux (fosses septiques, bassin d'infiltration, station de pompage).
- > les profils en long des collecteurs et des voies à une échelle appropriée (altimétrie : 1/100 - planimétrie : 1/1000) indiquant notamment :
 - le diamètre, la nature et la classe de résistance des canalisations d'assainissement ;

- les côtes radiers et tampons des regards de visite (rattachés au NGM) ;
 - les pentes des collecteurs ;
 - les distances partielles et cumulées entre les regards de visite ;
 - les profondeurs des regards et les hauteurs de chute.
- > les profils en travers de la voirie et éventuellement des parkings ;
- > les plans détaillés des ouvrages annexes et de la fonte.

Pour les zones dépourvues d'infrastructures d'assainissement, le dossier technique doit comprendre également :

- > un rapport établi par un laboratoire agréé sur la perméabilité du sol et le niveau de la nappe phréatique effectué aux endroits prévus pour les fosses septiques et pour les bassins d'infiltration ;
- > les plans d'ouvrages spéciaux accompagnés de notes de calcul de dimensionnement (annexe 3).

Le dossier technique doit prendre en considération les canalisations maîtresses d'eau potable de diamètre supérieur à Ø 300 mm qui existent au voisinage du projet. Il doit être conforme aux spécifications techniques définies en annexe 3.

1.3 - Documents complémentaires pour les ensembles immobiliers

- > Une note détaillée du projet (n° de l'immeuble, surfaces des immeubles, surface plancher, nombre d'appartements, de logements concierges, de commerces, de bureaux) ;
- > un jeu de plans de construction indiquant les éléments suivants pour chacun des fluides concernés :

Assainissement

- Le tracé des réseaux d'assainissement intérieurs ;
- les coupes sur chute d'eau avec raccordement des sanitaires ;
- l'emplacement et le détail de la pompe de relevage pour les sous-sols ;
- les installations de pré-traitement pour les unités industrielles (dégrillage, dessablage, dégraissage) ;
- les séparateurs de graisse pour les restaurants, les établissements hospitaliers, les stations d'essence ;

- les séparateurs à hydrocarbures et fosses à boue pour les stations d'essence, les établissements commerciaux et industriels ;
- les fosses de décantation et les fosses de dégrillage pour les hammams.

Eau potable

- Les emplacements du compteur général éventuel et du placard compteur qui doivent être conformes aux spécifications techniques figurant dans l'annexe 3 ;
- les surpresseurs avec une bache de rupture de charge dans le cas où la hauteur de l'immeuble dépasse 20 m. Les dimensions et les caractéristiques de ces ouvrages sont à déterminer par un bureau d'études en fonction des besoins du projet. Ils sont à prévoir au sous-sol ou au rez-de-chaussée des immeubles

Électricité

- L'emplacement, la cotation et le détail du génie civil des postes de distribution publique ;
- l'emplacement et les dimensions des placards pour compteurs individuels à prévoir de préférence à l'entrée des immeubles afin de faciliter leur accès aux agents de Lydec ;
- le plan du génie civil du poste type Lydec dans le cas d'une parcelle.

1.4 - Éclairage public

L'éclairage public comprend l'éclairage des voies, chemins et espaces du domaine public. L'étude de ce réseau doit être établie par un bureau d'études agréé et soumise à Lydec pour approbation. Les documents à fournir sont les suivants :

- > un plan du réseau d'éclairage public précisant le tracé des câbles d'alimentation et l'implantation des candélabres ;
- > une note de dimensionnement des câbles ;
- > une étude photométrique.



“ Afin de gagner du temps et de la précision dans le report des canalisations, les plans doivent être conçus sur un logiciel DAO sous format Autocad et fournis à Lydec sur un support informatique. ”

Devis d'équipement

Dès que le projet reçoit l'avis favorable de la commission chargée des autorisations et la mention « Ne varietur » de l'autorité compétente, le promoteur peut demander à Lydec un devis estimatif de l'équipement en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public.

2.1 - Demande de devis d'équipement

Pour toute demande de devis d'équipement, le client est tenu de déposer au bureau d'ordre de Lydec ou au secrétariat de la Direction Grands Clients, contre accusé de réception, un dossier comprenant :

- > une demande d'équipement aux différents réseaux avec ses coordonnées complètes ;
- > une copie de la patente (personne morale) ou de la CNI (personne physique) ;
- > le certificat de propriété ;
- > le plan de masse approuvé « Ne varietur » avec deux copies conformes ;
- > un cahier des charges architectural approuvé « Ne varietur » ;
- > les plans de construction autorisés « Ne varietur » s'il s'agit d'un projet de construction ;
- > le fichier numérique des plans de masse ;
- > un dossier technique Assainissement complet en 5 exemplaires établi par un bureau d'études agréé conforme à celui approuvé par les services de Lydec ;
- > un dossier d'étude d'alimentation en eau potable établi par un bureau d'études agréé si la superficie du projet atteint 10 Ha ;
- > un dossier d'étude d'électricité établi par un bureau d'études agréé si la superficie du projet atteint 10 Ha ;

- > un dossier d'étude de l'éclairage public ;
- > les plans de construction autorisés « Ne varietur » s'il s'agit d'un projet de construction ;
- > un tableau de la consistance du projet établi et signé par l'architecte du projet, précisant pour chaque immeuble et chaque niveau :
 - la surface plancher ;
 - la surface globale ;
 - le nombre et la surface des appartements, des commerces et autres contenances.

2.2 - Composition des devis d'équipement Lydec

Les devis adressés au client comprennent les rubriques suivantes (liste non exhaustive) :

2.2.1 - Assainissement

- > Participation au premier établissement (PPE) (voir annexe 2). Le montant de la participation est versé aux fonds de travaux de l'Autorité Délégante. Il contribue au financement des investissements liés aux infrastructures des réseaux assainissement ;
- > en cas d'extension du réseau nécessaire à la réalisation du branchement du projet, quote-part du coût des travaux correspondants ;

Chapitre 2

Devis d'équipement



- > équipement in site ;
- > peines et soins représentant 10% du montant de l'ensemble des travaux d'assainissement réalisés dans le projet, estimés sur la base du bordereau des prix Lydec et du dossier technique d'assainissement ;
- > la TVA appliquée sur le montant total, selon le taux en vigueur ;
- > prestations de raccordement.

2.2.2 - Eau potable

- > Participation aux grandes infrastructures (PGI) (voir annexe 2). Le montant de la participation est versé aux fonds de travaux de l'Autorité Délégante. Il contribue au financement des investissements liés aux infrastructures des réseaux eau potable ;
- > en cas d'extension du réseau nécessaire à la réalisation du branchement du projet, quote-part du coût des travaux correspondants ;
- > équipement in site ;
- > peines et soins, représentant 10% du montant de l'ensemble des travaux d'équipement réalisés dans le projet, estimés sur la base du bordereau des prix Lydec ;
- > la TVA appliquée sur le montant total, selon le taux en vigueur.

2.2.3 – Électricité

- > Participation aux infrastructures (voir annexe 2). Le montant de la participation est versé aux fonds de travaux de l'Autorité Délégante. Il contribue au financement des investissements liés aux infrastructures des réseaux électricité ;
- > raccordement in site des postes HTA ;
- > en cas d'extension du réseau nécessaire à la réalisation du branchement du projet, coût des travaux correspondants ;
- > peines et soins représentant 10% du montant de l'ensemble des fournitures et des travaux d'équipement, réalisés dans le projet et estimés sur la base du bordereau des prix de Lydec ;
- > la TVA appliquée sur le montant total, selon le taux en vigueur.

2.2.4 - Éclairage public

- > Extension du réseau ;
- > équipement in site : réseau, candélabres et luminaires ;
- > travaux éventuels de déplacement d'ouvrages existants ;
- > peines et soins, représentant 10% du montant de l'ensemble des travaux d'équipement réalisés dans le projet, estimés sur la base du bordereau des prix de Lydec ;
- > la TVA appliquée sur le montant total, selon le taux en vigueur.



“ Les travaux à effectuer sur le domaine public pourront être réalisés par Lydec.

- > Si vous souhaitez réaliser par vous même les travaux in site, les devis prendront en compte uniquement les prestations réalisées par Lydec.
- > Les devis sont adressés par courrier ou retirés par le client auprès du Département Relations Promoteurs et Aménageurs de la Direction Grands Clients.
- > Le délai de validité d'un devis est d'un mois. ”



Chapitre 3

Accord sur devis et règlement des factures

Accord sur devis et règlement des factures

3.1 - Accord sur devis estimatif d'équipement

Les devis correspondant à chaque prestation doivent être acceptés avant le commencement des travaux. Cette acceptation doit être formalisée soit :

- > par le paiement par chèque ou virement ;
- > ou par la signature d'un marché ou d'une convention par les promoteurs étatiques.

Nous vous conseillons de payer en même temps les factures d'équipement des différents métiers pour garantir une meilleure coordination des travaux.

L'accord sur le devis d'assainissement doit impérativement précéder l'accord des devis des autres métiers.

Afin de vous faciliter le paiement de vos factures travaux, Lydec a mis en place un guichet dédié au sein de la Direction Grands Clients Département Relations Promoteurs et Aménageurs.

Si vous souhaitez régler par virement bancaire, vous trouverez ci-dessous les comptes bancaires de Lydec :

- > n°011 780 000020 210 00 61 499 58 (BMCE - Casablanca)
- ou
- > n°007 780 0000 00 200 3000 201 80 (Attijariwafa bank - Casablanca).

3.2 - Paiement des factures définitives

Après achèvement des travaux d'équipement dans l'ensemble de votre projet, une facture définitive est établie pour chaque fluide. Cette facture tient compte notamment des quantités réellement mises en œuvre et peut donner lieu à un solde débiteur, créditeur ou nul. S'il s'agit d'un solde créditeur, la somme à rembourser vous est restituée par chèque.



“ Très important : la réception provisoire du lotissement ou de l'ensemble immobilier reste subordonnée au règlement préalable de l'ensemble des factures dues à Lydec. ”



Chapitre 4

Réalisation des travaux d'équipement

Réalisation des travaux d'équipement

Deux cas peuvent se présenter :

- > vous confiez la totalité des travaux à Lydec ;
- > vous réalisez les travaux in site de votre projet par une entreprise de votre choix, agréée par Lydec.

Cette entreprise devra réaliser les réseaux et ouvrages en respectant :

- > les études validées par Lydec ;
- > le cahier des prescriptions spéciales (CPS) et le cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec ;
- > les dispositions de la réglementation en vigueur.

Quels que soient le fluide et l'option choisie, vous devez satisfaire les conditions suivantes avant le commencement des travaux :

- > bornage des lots et des immeubles ;
- > matérialisation et nivellement des trottoirs ;
- > piquetage des axes des voies ;
- > ouverture des voies d'accès au projet pour permettre la réalisation des travaux hors site.

4.1 - Réalisation de l'ensemble des travaux d'équipement par Lydec

Lydec réalise les travaux d'équipement in site et hors site, par ses propres moyens et à votre charge, après obtention des autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

Avant le commencement des travaux d'équipement, Lydec vous soumet pour signature la convention de gré à gré relative au local du poste de distribution publique.

4.2 - Réalisation par vos soins des travaux d'équipement in site

Dès que vous réglez le montant correspondant au devis du métier à engager, Lydec vous remet un dossier technique comprenant :

- > le CPS et CPC du métier et le plan de prévention sécurité ;
- > le quantitatif estimatif des travaux à réaliser par votre entreprise ;
- > la convention de gré à gré relative au local du poste de distribution publique.

Une fois votre entreprise choisie, vous devez adresser à Lydec une demande de commencement des travaux, accompagnée :

- > des CPS, CPC, du détail estimatif des travaux et du plan de prévention sécurité signés conjointement par vos soins et par l'entreprise sous-traitante ;
- > de la convention de gré à gré du local du poste, légalisée ;
- > d'une copie de l'agrément de l'entreprise ;
- > d'un engagement de l'entreprise pour ne pas opérer sur les réseaux existants ;
- > du planning des travaux ;
- > d'une convention de prévention contre les arrachements des câbles électriques signée par l'entreprise ;
- > du dossier administratif de l'entreprise sous-traitante comprenant :
 - la liste des moyens humains et matériels ;
 - les références techniques ;
 - le statut, le registre de commerce et la patente.

Des pièces supplémentaires sont demandées pour les métiers suivants :

Travaux d'assainissement

- > 5 exemplaires du dossier technique d'assainissement ;
- > 1 procès-verbal de piquetage des réseaux in site ;
- > engagement du client ou de son entreprise de désigner un laboratoire agréé pour la réalisation des différents essais nécessaires.

“ Les travaux d'assainissement doivent être réalisés avant les travaux d'eau potable, d'électricité et d'éclairage public. ”

Travaux d'eau potable

- > Les notices du matériel ;
- > les attestations de garantie du matériel ;
- > le certificat des essais.

Travaux d'électricité

- > Les notices techniques du matériel qui sera installé notamment les transformateurs et les cellules moyenne tension ;
- > les plans parcellaires, après bornage des parcelles réservées aux postes et les attestations de bornage correspondantes dûment signées par votre géomètre ;
- > 2 exemplaires originaux des plans autorisés du génie civil des postes avec une décision de la Commune pour chaque poste. Ces documents sont à retirer auprès de la Commune.

Travaux d'éclairage public

- > Les notices techniques du matériel qui sera installé notamment les luminaires et candélabres.

“ Généralement, il est souhaitable de confier les travaux d'électrification et d'éclairage public à la même entreprise agréée. ”

! Risque d'arrachement des câbles moyenne tension et d'endommagement des conduites d'infrastructures d'eau potable et d'assainissement.

Avant de commencer l'exécution des travaux, les entreprises retenues par vos soins devront impérativement aviser Lydec, une semaine à l'avance, afin de permettre à ses agents de prendre les dispositions nécessaires pour assurer le suivi des travaux.

Une des dispositions liée à la sécurité consiste à détecter la présence éventuelle de câbles électriques moyenne tension situés à proximité et définir les mesures de sécurité à prendre avant le commencement du chantier.

Vous ne devez en aucun cas entamer les travaux sans autorisation préalable et contrôle de Lydec. En effet, les travaux non contrôlés par Lydec risqueraient :

- > d'endommager les câbles moyenne tension ou les conduites d'infrastructure alimentant les quartiers de la Wilaya du Grand Casablanca ;
- > de ne pas être réceptionnés par Lydec. Toute non-conformité sera réparée à vos frais.

Le client devra assumer l'entière responsabilité et supporter les frais engendrés par le non-respect éventuel de cette recommandation.



“ Conformément aux dispositions du cahier des charges de la gestion déléguée, Lydec a l'obligation de réaliser, par ses moyens et à votre charge, les travaux nécessaires à l'équipement de votre opération, sur le domaine public. ”

Obtenir la réception des travaux

Dès que les travaux in site sont achevés, l'entreprise choisie par le client adresse à Lydec, une lettre de demande de réception technique des travaux, accompagnée du dossier de récolement.

5.1 - Réception technique

Le dossier de récolement est constitué :

- > d'un CD du plan de récolement ;
- > des carnets de piquetage provisoire et définitif des réseaux réalisés pour l'électricité et l'eau potable ;
- > de huit exemplaires du plan de récolement visés par l'entreprise ayant réalisé les travaux, indiquant :
 - l'emplacement exact des canalisations posées et celles existantes ;
 - l'emplacement exact, en altimétrie et planimétrie des ouvrages réalisés ;
 - les caractéristiques des canalisations (diamètres, nature des matériaux).

“ Pour l'assainissement, le plan de récolement doit être établi par un géomètre agréé et visé conjointement avec l'entreprise ayant réalisé les travaux. A la réception de ces documents, Lydec procède à la validation du dossier de récolement et constate, avec l'entreprise, l'achèvement et la conformité des travaux réalisés. ”

Constat d'achèvement des travaux

Une fois les essais de fonctionnement du réseau effectués en présence des représentants de Lydec, les résultats des essais laboratoires demandés par Lydec conformes, et toutes les non-conformités constatées lors des travaux levées, Lydec délivrera une lettre de constat provisoire d'achèvement des travaux avec copie au promoteur.

Ce constat ne constitue pas une réception vis-à-vis des autorités compétentes ni une prise en charge par Lydec des ouvrages réalisés. Ils restent sous la responsabilité du promoteur jusqu'à réception définitive du projet.

Certificat provisoire de conformité des travaux

A la fin des travaux de viabilisation du projet, le promoteur avisera Lydec, au moins un mois à l'avance, de la date de réception provisoire de la Commune pour permettre aux agents de Lydec de procéder aux essais définitifs pour constater la conformité et le maintien en bon état des ouvrages réalisés avant leur mise en exploitation.

A l'issue de ces essais définitifs, un certificat provisoire de conformité des travaux sera délivré à l'entreprise avec une copie au promoteur.

5.2 - Réception provisoire

Après achèvement des travaux d'équipement et de raccordement du projet aux réseaux publics, une commission à laquelle participe Lydec se réunit à la Commune en vue de délivrer la réception provisoire de l'équipement du projet.

L'avis favorable de Lydec est subordonné aux conditions suivantes :

- > établissement du certificat de conformité technique des travaux ;
- > raccordement par Lydec des réseaux in site réalisés aux réseaux publics existants ;
- > paiement de la totalité du montant de la facture correspondant au devis des travaux d'équipement ;
- > règlement de la facture définitive établie sur la base notamment des quantités réellement mises en œuvre dans le projet ;
- > remise du règlement de la copropriété pour les opérations de construction.

“ Votre projet est maintenant réceptionné provisoirement et vous allez pouvoir éclater les titres fonciers afin de commercialiser votre opération. Pour obtenir le permis d'habiter vous devez obtenir la réception des installations intérieures Eau et Électricité auprès de la Direction Préfectorale de Lydec concernée. Les acquéreurs devront se présenter à l'agence Lydec dont ils dépendent afin de faire une demande de raccordement individuel et de souscrire un abonnement. ”

5.3 - Réception définitive

“ Le délai de garantie est fixé à un an à dater du jour de la réception provisoire. Durant la période de garantie des ouvrages et jusqu'à la réception définitive, toutes les anomalies éventuellement relevées, seront reprises par le promoteur et à sa charge. Le cas échéant et notamment pour des contraintes d'exploitation, Lydec procèdera à la reprise de ces anomalies aux frais du promoteur. ”

Une fois les imperfections ou malfaçons levées, Lydec pourra donner son avis favorable pour la réception définitive après avoir vérifié que les travaux ont été correctement effectués.

Le promoteur doit veiller à intégrer l'ensemble de ces phases dans les engagements pris avec les entreprises qu'il a retenues.

Il est recommandé qu'il exige des entreprises une retenue de garantie à restituer après la réception définitive.

Chapitre 5

Obtenir la réception des travaux

Règles commerciales relatives aux comptages

6.1 - Compteur général d'eau potable

Lydec est en droit d'exiger l'installation systématique d'un compteur général eau en limite du domaine privé et public.

6.2 - Branchement provisoire du chantier

Un branchement provisoire est accordé en eau ou électricité à tout promoteur ayant des besoins provisoires justifiés et qui en fait la demande.

C'est un branchement réalisé pour assurer l'alimentation du projet durant la période de construction.

Il sera accordé un seul branchement par chantier de travaux. Des compteurs démarquants du branchement peuvent être accordés aux différents corps de métier travaillant sur un même chantier.

Une fois le devis réglé, Lydec assurera la fourniture, les travaux, le raccordement et la pose de l'ensemble des installations nécessaires à l'alimentation provisoire.

Remarque :

A titre exceptionnel, Lydec peut accorder un branchement provisoire électrique à chaque entreprise sous-traitante, si la superficie du projet est importante.

Durée du branchement

1. Travaux de chantiers : c'est la durée de l'autorisation de construire, renouvelable pour 6 mois.
2. Travaux de finitions : durée de trois mois renouvelable pour un mois.

Dans le cas où vous souhaitez proroger ce délai, vous devez adresser une demande à Lydec dix jours avant l'expiration du délai convenu.

Chapitre 6

Règles commerciales relatives aux comptages





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