

**ROYAUME DU MAROC  
REGION FES - MEKNES  
PREFECTURE DE FES  
COMMUNE DE FES**

**CAHIER DES CHARGES**

**ZONE DE RESTAURATION ET  
D'ANIMATION D'OUED FES**

**Mars 2022**

## PREAMBULE

Dans le cadre du développement des espaces de divertissement dans la Région Fès Meknès et notamment au niveau de la Ville de Fès, la Commune de Fès, en partenariat avec la Wilaya de la Région Fès Meknès et le Centre Régional d'Investissement de Fès Meknès, lancent un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la sélection des investisseurs national ou international, intéressés par le développement, l'équipement et la mise en exploitation des d'unités de restauration ou/et d'animation. Les investisseurs retenus auront à charge de développer les unités hôtelières suivant le présent cahier des charges.

Cette opération a pour objectif de :

- Promouvoir l'investissement dans le secteur de restauration et de loisir au niveau de la Région Fès Meknès.
- Mettre à la disposition des investisseurs une offre foncière compétitive en vue de répondre à leurs besoins.
- Attirer des projets générateurs d'emplois.

Le présent cahier de charges définit les modalités d'exploitation des lots en question, ainsi que les engagements des attributaires à respecter dans le cadre de la réalisation de leurs projets d'investissement.

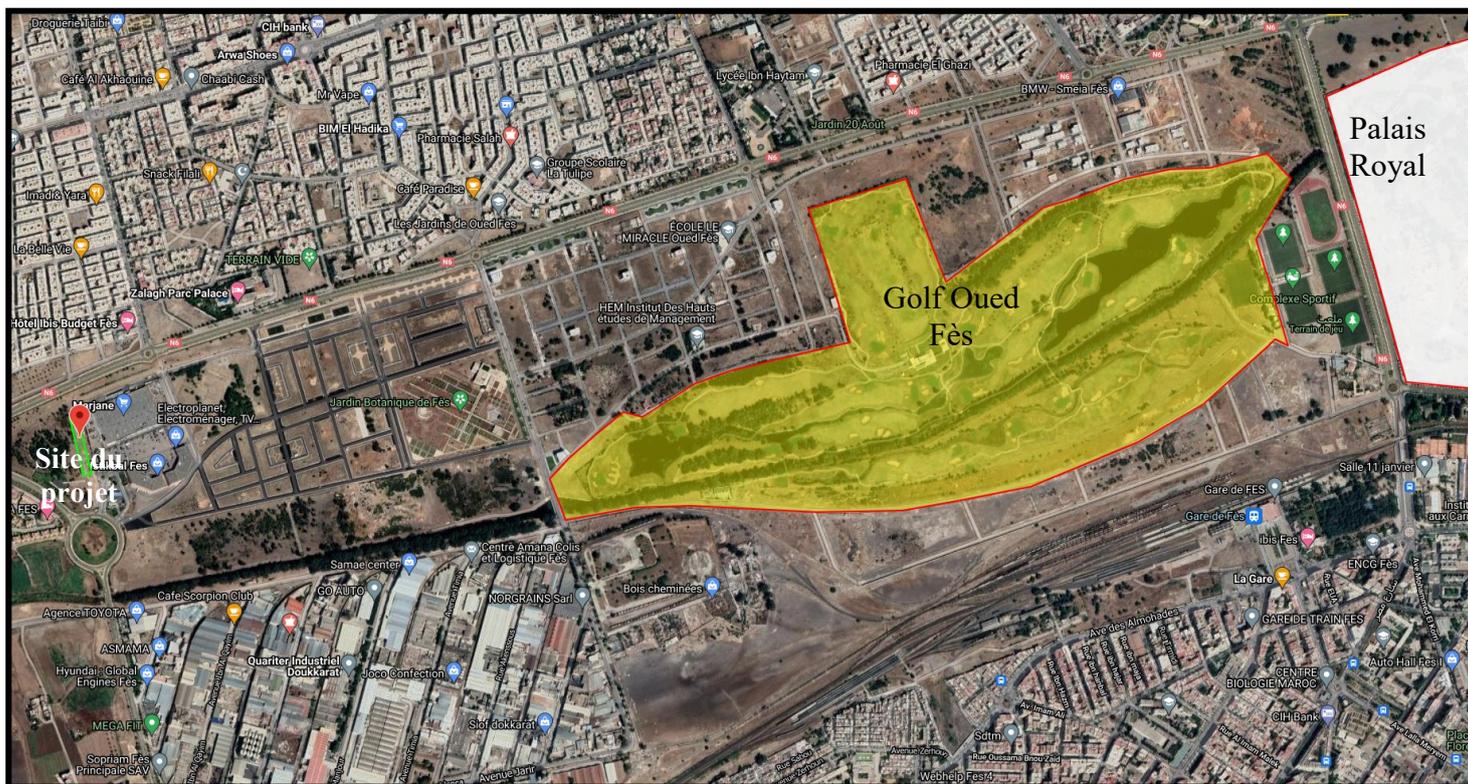
# Chapitre I : Présentation de l'opération

## Article 1 : Présentation

L'opération de valorisation des lots de restauration et d'animation d'Oued Fès s'inscrit dans le cadre de la promotion de l'investissement dans le secteur de restauration et de loisir et du renforcement de l'offre foncière dédié à ce secteur dans la ville de Fès.

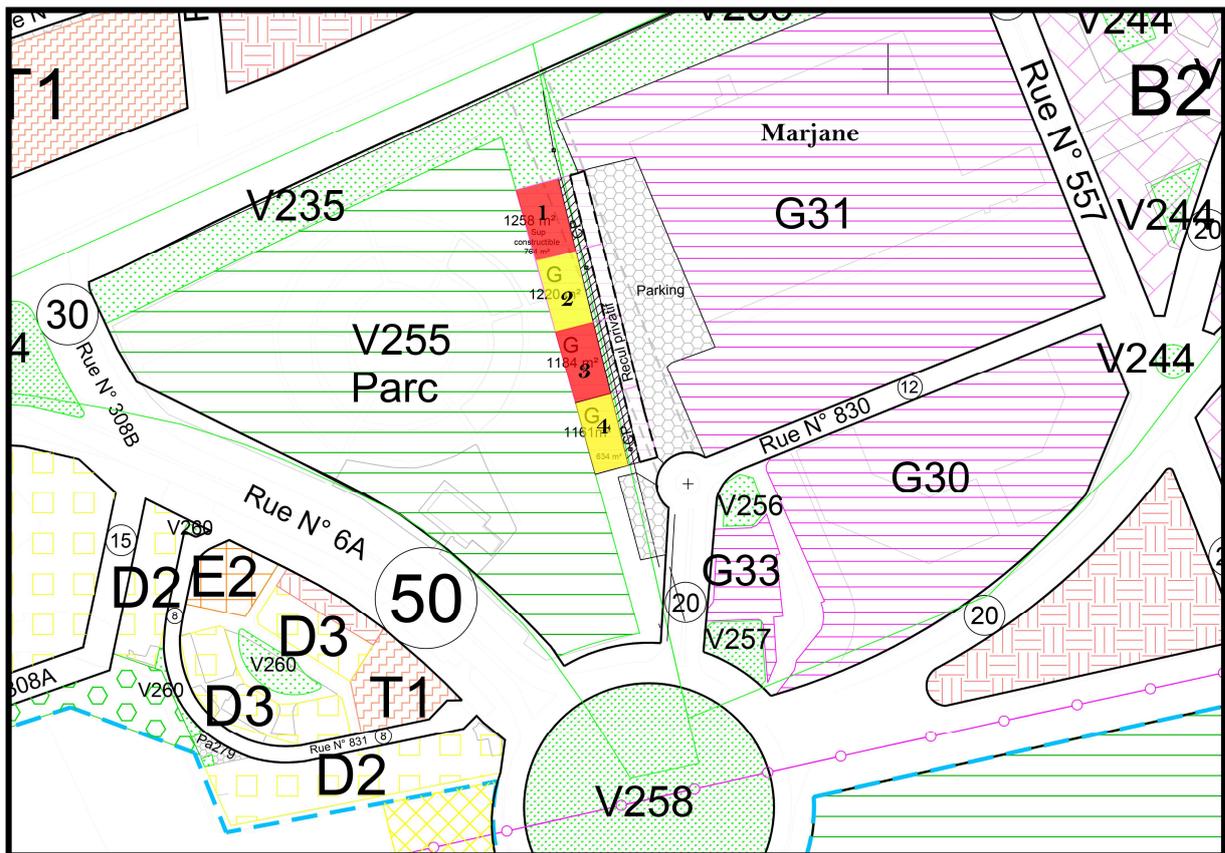
Cette opération sera réalisée sur une assiette foncière appartenant à la Commune de Fès objet du titre foncier n°11120/F située sur Oued Fès à proximité de Marjane, à la commune de Fès.

### Situation :



Le programme de la zone se présente comme suit :

N° lot	1	2	3	4
Sup. (m <sup>2</sup> )	1261	1212	1186	1154



## Article 2 : Conditions d'attribution des lots de restauration et d'animation d'Oued Fès

Les conditions des demandes d'attribution des lots de restauration et d'animation d'Oued Fès sont définies dans le dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Elles portent principalement sur les points suivants :

- Création d'une nouvelle unité de restauration et/ou d'animation ;
- Création de nouveaux emplois (pas de transfert) ;
- Avoir une expérience dans le secteur concerné ;
- Disposer des capacités financières pour la réalisation du projet ;
- Délai de réalisation du projet ne dépassant pas 24 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire (pour l'achèvement des travaux et la mise en service).

Les demandes d'attribution sont déposées sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma).

## Article 3 : Attribution des lots

La Commission Régionale Unifiée (CRUI) statue sur les demandes d'attribution des lots de restauration et d'animation d'Oued Fès.

## **Article 4 : Mode de mobilisation des lots**

Les lots de restauration et d'animation d'Oued Fès sont mobilisés dans le cadre d'une location sur offre de prix.

## **CHAPITRE II : Obligations et engagements de l'attributaire**

### **Article 1 : Valorisation**

L'attributaire s'engage à réaliser et démarrer l'activité de son projet de restauration et/ou d'animation en respectant l'ensemble des données présentées dans le dossier de demande d'attribution validé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement.

Il s'engage également à respecter les dispositions suivantes :

- Réaliser et démarrer l'activité de son projet dans le cadre d'une nouvelle création d'activité ou d'extension d'une activité existante avec maintien de l'activité au sein de l'unité initiale et permettre la création de nouveaux emplois permanents.
- Le délai de réalisation de la totalité du projet, le montant d'investissement à mobiliser ainsi que le nombre des emplois permanents nouveaux à créer doivent être conformes aux données définies dans le dossier de demande de location validé par la CRUI.
- Pour assurer la réalisation du programme, l'attributaire s'engage à apporter les fonds nécessaires et suffisants pour faire face à la bonne exécution de ses engagements.
- L'attributaire s'engage à respecter les délais suivants :
  - Obtenir l'autorisation de construire dans un délai de 06 mois au maximum à partir de la date de signature du contrat de location, sauf nécessité de délais supplémentaires pour traitement administratif de procédures nécessaires ;
  - Démarrer les travaux de construction 01 mois au maximum après l'obtention de l'autorisation de construire ;
  - L'attributaire doit assurer la création des emplois permanents nouveaux conformément au nombre et aux délais présentés dans la fiche projet déposée sur la plateforme.
  - Le délai de réalisation du projet commence à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire.
- Aucune modification des composantes du projet n'est autorisée. Nonobstant, en cas de nécessité l'attributaire peut soumettre une demande pour avis de la CRUI.

Le suivi de réalisation du projet et du respect des engagements de l'attributaire est assuré par un comité de suivi, dont la présidence et le secrétariat sont assurés par la Commune de Fès, et qui est composé des représentants des organismes suivants :

- Wilaya de la Région Fès Meknès ;
- Centre Régional d'investissement de Fès Meknès ;
- Agence Urbaine de Fès ;
- Toute autre partie dont la participation sera jugée utile pour les travaux de suivi.

Ce Comité est chargé notamment de constater l'état d'avancement de réalisation du projet et le respect des engagements de l'attributaire.

L'attributaire peut être invité à la réunion du comité de suivi pour présenter les explications et les précisions nécessaires.

L'attributaire ne doit pas interdire à ce Comité la visite du terrain.

En cas de non-respect des engagements de l'attributaire, le Comité de suivi décide des mesures à appliquer.

#### **Article 2 :**

Les attributaires des lots de restauration et d'animation d'Oued Fès sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **Article 3 :**

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'attributaire devra obtenir les autorisations requises des services compétents et ce conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 4 : Desserte des lots**

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant, et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

### **CHAPITRE III : Règlement Urbanistique**

#### **ZONE GL**

#### **Article 1 : Destination de la zone**

La Zone GL est destinée exclusivement à recevoir des activités de restauration dont les constructions doivent être réalisées en structure légère démontable. Cette zone prévoit aussi des espaces verts en vue de créer un pôle d'animation et de loisirs attractif noyé dans un cadre verdoyant.

#### **Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdites :

- Toute construction de locaux à usage d'habitat ;
- Toute construction en dur ;
- Toute création d'un sous-sol.

### **Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-dessous :

<b>Parcelle</b>	<b>Surface Totale (m<sup>2</sup>)</b>
GL1	1261
GL 2	1212
GL 3	1186
GL 4	1154

### **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à rez-de-chaussée ne peut dépasser 4 m.  
Le soubassement ne peut, en aucun cas, dépasser 0.20 m.

### **Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 2 m par rapport au CP.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les constructions ne peuvent être édifiées en mitoyenneté et la distance entre tout point d'une construction et limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, doit être égale à 5 m.

### **PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de construction doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre et plantée.

### **Voirie :**

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et être adapté à l'importance et à la destination de la future zone.

### **SERVITUDES ARCHITECTURALES**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ;
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- Du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur CP et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue ;
- Un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur CP et à l'intérieur des marges de recul est interdit.

### **L'attributaire**

« Lu et accepté sans réserve »  
(Signature légalisée)

Fait à .....Le .....