

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

CAHIER DES CHARGES

ZONE HOTELIERE D'OUED FES

Mars 2022

PREAMBULE

Dans le cadre du développement du produit touristique 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 d'hébergement touristique classées. 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 touristique au niveau de la Région Fès Meknès.
- Mettre à la disposition des investisseurs une offre foncière touristique compétitive en vue de répondre à leurs besoins.
- Attirer des projets touristiques 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 touristiques d'Oued Fès s'inscrit dans le cadre de la promotion de l'investissement touristique et du renforcement de l'offre foncière touristique de la ville de Fès.

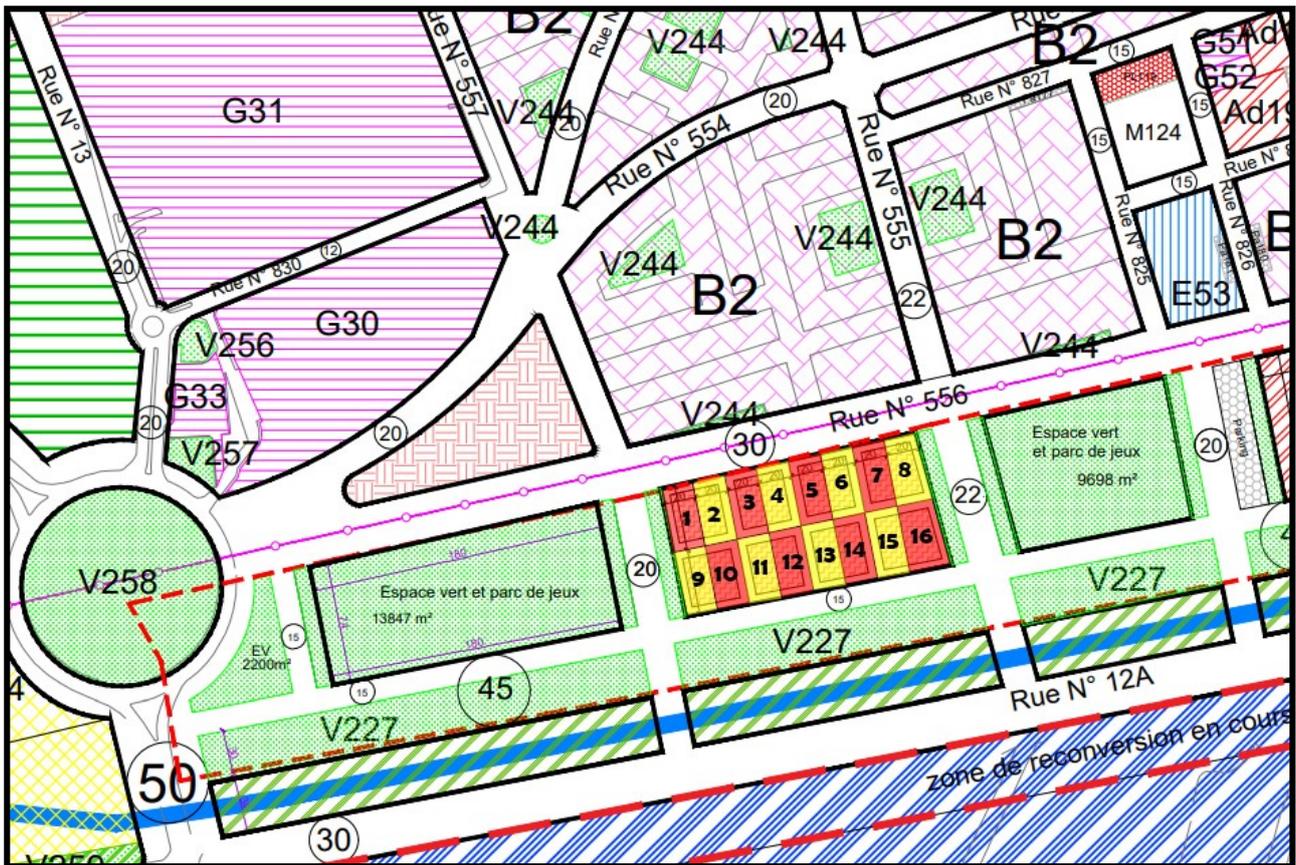
Cette opération sera réalisée sur une assiette foncière appartenant à la Commune de Fès objet du titre foncier n° TF n°11120/F Lot 5 située sur Oued Fès à proximité de Marjane, à la Commune de Fès.

Situation :



Le programme de la zone se présente comme suit :

N° lot	1	2	3	4	5	6	7	8
Sup. brute (m ²)	807	813	818	825	829	834	839	911
N° lot	9	10	11	12	13	14	15	16
Sup. brute (m ²)	807	813	818	824	829	835	840	1.045



Article 2 : Conditions d'attribution des lots touristiques d'Oued Fès

Les conditions des demandes d'attribution des lots touristiques 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 d'hébergement touristique classée ;
- Création de nouveaux emplois (pas de transfert) ;
- Avoir une expérience dans le secteur de l'aménagement et le développement d'unités d'hébergement hôtelières et touristiques ;
- Disposer des capacités financières pour la réalisation du projet ;
- Démontrer une capacité de gestion et de commercialisation de projets touristiques ;
- 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.

Article 3 : Attribution des lots

La Commission Régionale Unifiée (CRUI) statue sur les demandes d'attribution des lots touristiques d'Oued Fès.

Article 4 : Mode de mobilisation des lots

Les lots touristiques 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 touristique 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 :

- Respecter la réglementation relative aux établissements touristiques classés ;
- Réaliser et démarrer l'activité de son projet touristique 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 le classement technique provisoire dans un délai de 3 mois au maximum à partir de la date de signature du contrat de location ;
 - 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 ;
- Délégation Régionale de Tourisme 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 touristiques 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 ZH

Article 1 : Destination de la zone

La Zone ZH est destinée à recevoir exclusivement des activités d'hôtellerie dans un cadre verdoyant en vue de créer un pôle touristique.

Les constructions seront édifiées sous forme jumelées.

Toutefois, ne peuvent être fusionnées que les parcelles contiguës et adossées.

Article 2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol. Les possibilités d'utilisation ne sont limitées que par les règles de prospect.

Article 3 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12,5 m et R+2.

La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée pour les constructions destinées à l'hôtellerie ne peut dépasser 6 m.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisées, les sorties de cages d'escalier et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20 m, à la condition que les trois articles qui suivent soient respectés.

Article 4 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions destinées à l'hôtellerie doivent être édifiées en retrait de 5 m au moins de l'alignement.

Article 5 : 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.

Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules devra être à l'intérieur de la parcelle, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans marges de reculs, à raison de :

- Hôtels : 1 place pour quatre chambres et 1 place pour 20 m² de salle de restauration ;

Article 8 : 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 m² de surface libre et plantée.

Article 9 : Servitudes techniques et architecturales

A l'intérieur de la zone ZH, aucune construction ne pourra être autorisée sans étude géotechnique préalable, permettant de préciser les conditions de la constructibilité vu la proximité de l'oued Fès et la nappe phréatique.

L'attributaire

« Lu et accepté sans réserve »
(Signature légalisée)

Fait àLe