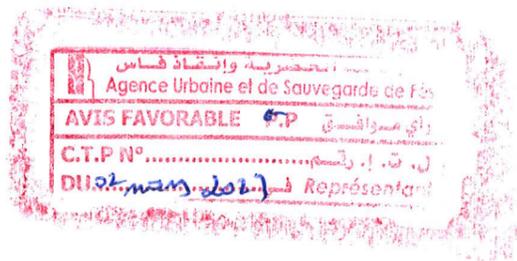


ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION FES - MEKNES
PREFCTURE DE FES
COMMUNE AIN BEIDA



Le Président
Signé : Rachid El Foud

PLAN NE VARIETUR
AUTORISATION N° 02/9023
En date du : 2023 م 05
Commission CTP N°
G.U N°
En date du : 02-03-2023
Objet : Lotissement Zone Industrielle Ain Beida
Sis Commune Ain Beida
Préfecture de Fès



PROJET DE LOTISSEMENT ZONE INDUSTRIELLE AIN BEIDA

CAHIER DES CHARGES

Titres fonciers : 79112/07 ; 79114/07,
Partie du 79115/07 ; 79118/07 ; 79165/07 (P1) et partie du 699/K



Le Directeur Régional du Département de la Transition Énergétique
Signé: Ali EL GHANOUAH

B. Boussgueri
Boussgueri

Groupement d'architectes: SOCIETE HM PARTNERS & BEN ARCHITECTURE

Avenue des FAR bureaux Fath n° 33 FES - Tél : 0532024496

ONEE/B.O.
Y. Bekkiche

Departement des Investissements
Division Electricité
Hicham CHAKIR

Boussgueri
3

CHEF DE LA DIVISION DES ETUDES URBAINES
L'AGENCE URBAINE DE FES
NOUZHOUAH
NOUZHOUAH

SFAIRA
C. Ain Beida
1

CHAPITRE I :

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT :

Le présent projet concerne le projet de lotissement de la zone industrielle Ain Beida, objet des TF : Titres Fonciers 79112/07 ; 79114/07, partie du 79115/07 ; 79118/07 ; 79165/07 (P1) et partie du 699/K, sis à COOPERATIVE BOUZIDIA CAIDATE SIDI HRAZEM commune Ain Beida

Le lotissement est d'une superficie totale de 80 H.

Il est composé principalement des zones suivantes :

- Zone AI : Zone d'activité industrielle : Le parc est dédié aux activités industrielles 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Zone ZG : Zone de dépôt de Gaz ; 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Zone SH-EQ : Zone de showroom et d'équipements ;

ARTICLE 2 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR :

Il est soumis aux dispositions, réglementations et recommandations qui suivent :

- La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- Dahir n° : 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° : 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements ;
- La réglementation en vigueur concernant l'hygiène industrielle ;
- La réglementation en vigueur relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- Le décret N° :214499 du 15/30/2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- La loi relative aux études d'impact sur l'environnement (Dahir n° : 1-03-60 du 10 rabii I – 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° : 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement.



CHEF DE LA DIVISION
DES ETUDES URBAINES
À L'AGENCE URBAINE DE FÈS
NOUHA MAHMOUD
Signature: NOUHA MAHMOUD

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'B.S.', '2', '3', 'R.H.', and '2'.

D6	2976	D13	2194	D20	1325	D27	1019	D34	800
D7	2849	D14	2108	D21	1301	D28	1060		
Total	18633	Total	22524	Total	10245	Total	7841	Total	5195
Total							64438		
F1	140188								
Total	140188								
Total							140188		

❖ Tableau de surfaces -Zone dépôt de gaz GZ-



Désignations	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)
ZONE DE DEPOTS DE STOCKAGE DE GAZ	B1 (Grevé par un PT de 5x5)	2051	B5	2032	B9	2333	B13	2448	B17	2600
	B2	2300	B6	2107	B10	2511	B14	2795	B18	3078
	B3	2825	B7	2263	B11	2434	B15	2465	B19	3449
	B4	3350	B8	2363	B12	2653	B16	2936	B20 (Grevé par un PT de 5x5)	3484
	Total	10526	Total	8765	Total	9931	Total	10644	Total	12611
Total							52477			

❖ Tableau de surfaces -Zone de Showrooms et d'Equipements - SH-EQ -

Désignations	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)	N° lots	Surface (m²)
SERVICES ET EQUIPEMENTS	EQ1	1514	EQ3	1530	EQ5	1673	EQ7 (Grevé par un PT de 5x5)	1563	EQ9	1389
	EQ2	2242	EQ4 (Grevé par un PT de 5x5)	2390	EQ6	1673	EQ8	1510		
	Total	3756	Total	3920	Total	3346	Total	3073	Total	1389
Total							15484			



CHIEF DE LA DIVISION
DES ETUDES URBAINES
A L'AGENCE URBAINE ET DE SAUVEGARDE
NOUZHA MOUMENI

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE Zone AI



1. DESTINATION DE LA ZONE :

La zone d'activité industrielle AI est une zone destinée pour accueillir des unités industrielles de première, deuxième et troisième catégorie.

Le lotissement est composé principalement de 2 activités dont :

- une zone destinée à recevoir des activités industrielles ;
- une zone destinée à recevoir des huileries (traitement et séchage) :

- Zone D : Zone de localisation des huileries.
- Zone C : Zone de valorisation du grignon.
- Chaque huilerie lors de son installation doit signer une convention spécifique avec la RADEEF et doit s'engager à adopter le système de trituration biphasique.
- La capacité maximale de trituration par lot/unité doit être conforme aux recommandations de l'ABHS.
- Chaque lot doit disposer de 3 sorties : 1 eaux usée / 1 eaux de lavage / 1 margines.

2. TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

- Ouverture et exploitation des carrières. Les forages ou puits de toutes natures. L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers ;
- Dépôt de matières dangereuses (produits inflammables, etc.)
- Tout type d'habitat.

3. POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni COS ni CES.

La superficie minimale d'un lot dépend de l'activité :

- pour la zone d'activité industrielle le lot doit avoir une superficie minimale de 1000 m² et une largeur de façade supérieure ou égale à 20 m.
- pour la zone destinée à recevoir des huileries (traitement et séchage) le lot doit avoir une superficie minimale de 800 m² et une largeur de façade supérieure ou égale à 30 m.

4. HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale mesurée au milieu de la façade principale ne doit pas dépasser 14 m. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Les servitudes de retrait :

- a) Pour la zone d'activité industrielle : les reculs sont limités à 5 m sur la voie.

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

- b) Pour la zone destinée à recevoir des huileries : les reculs sont limités à 5 m sur la voie.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'Bgo' and another that looks like 'Raf'.



Le Président
Président El Houad



Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

5. **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

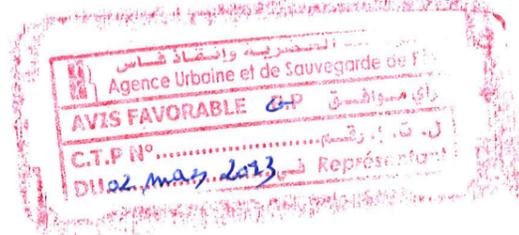
Les voies doivent avoir une emprise minimale de 20 m

6. **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Un parking : le stationnement des véhicules est assuré uniquement à l'intérieur de la zone de recul du 5m de chaque lot.

7. **Mur de clôture**

La hauteur du mur de clôture est de 2.5m



CHEF DE LA DIVISION
DES ETUDES
A L'AGENCE URBAINE ET DE SAUVEGARDE DE FÈS
NOUZHA M. BOAH

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'B go', 'AL', and a signature with the number '6' below it.

REGLEMENT DE LA ZONE DU DEPOT DE GAZ

1. DESTINATION DE LA ZONE :

Cette zone est destinée exclusivement à des dépôts de Gaz elle est soumise à la réglementation relative à dahir régissant l'activité

Cette zone soumise aux règles de :

- Aménagement et d'exploitation des dépôts de Bouteilles.
- Règles de construction des emplacements de GPL, bâtiments et voies d'accès des dépôts de bouteilles de capacité < 30 000 kg
- Règles d'exploitation des dépôts de bouteilles

2. TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

- Ouverture et exploitation des carrières. Les forages ou puits de toutes natures. L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers ;
- Activités industrielles de toutes catégories ;
- Tout type d'habitat.

3. POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni COS ni CES.

Toutefois pour être constructible la parcelle doit avoir une superficie minimale de 2000 m² avec une largeur minimale de 40m.

4. SERVITUDE DE RETRAIT :

Concernant les ilots de dépôts le retrait observé par rapport aux emprises des voies et limites séparatives et mitoyennes est de 10m.

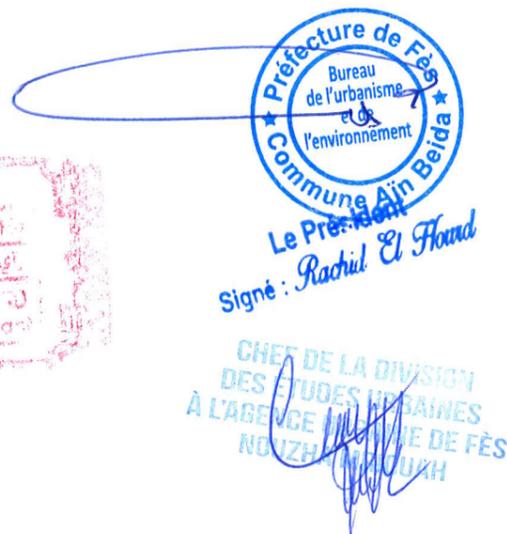
Toutefois toute construction à usage administratif peut être implantée à l'alignement sur voie dont la hauteur maximale est de 4m.

5. EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 20 m

6. Mur de clôture

La hauteur du mur de clôture est de 2,50m



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'B. Sa' and another that looks like 'R. H.'.

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE D'EQUIPEMENTS ET D'EXPOSITION (SHOW ROOM) (SH-EQ)

L'objectif de cette zone est de constituer des pôles linéaires pour un commerce sélectionné et showroom (exposition, produits artisanaux...).

STE HM PARTNERS SARL
archisaiddiamraoui@gmail.com
05 32 02 44 96

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Tous types d'habitation.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

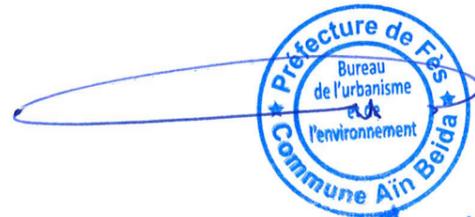
La superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à 500 m² avec minimum de façade de 20m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximum est fixée à 9m en R.D.C avec possibilité d'avoir une mezzanine.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m par rapport à l'alignement le long de la voie d'aménagement principale de 40m.



Le Président
Signé : Rachid El Houd



CHEF DE LA DIVISION
DES ETUDES URBAINES
A L'AGENCE URBAINE DE FÈS
NOUZZA BOUHA

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'B. Gu' and a signature with the number '8' below it.

CHAPITRE II
TRAVAUX D'EQUIPEMENT
OBLIGATIONS DU LOTISSEUR.



Les travaux d'équipement seront réalisés conformément aux dossiers techniques et règlements en vigueur des services concernés.

Ces travaux comprennent notamment :

La mise en viabilité des chaussées goudronnées.

La construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général.

L'alimentation en eau potable.

L'équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement.

L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du lotissement.

L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques (zone service et d'équipement, zone industrielle et Zone de gaz).

L'aménagement des espaces verts et places publiques ; tout en précisant que l'espace vert situé sous les lignes de haute tension fera l'objet de plantations d'arbres ;

Assainir La situation juridique du terrain avant la réception provisoire des travaux.

1/ VOIES CARROSSABLES

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public et seront réalisées à la charge du lotisseur ; La chaussée sera réalisée suivant les études techniques du BET et laboratoire, le revêtement sera en enrobé.

2/ RESEAU D'EGOUT

Le réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général d'assainissement, seront exécutés conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et approuvés par les services de la RADEEF.

3/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique établi à cet effet et à la charge du lotisseur.

Le réseau d'eau potable sera étudié par la RADEEF et les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur, soit par les services de la Régie, soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréé par ces derniers.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la RADEEF et sont à la charge des demandeurs.

4/ EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DE LA ZONE INDUSTRIELLE

L'installation des lignes d'éclairage des rues de la zone industrielle pour l'éclairage public et les besoins des particuliers, sera réalisée par un BET et approuvée par la RADEEF.

Le lotissement sera équipé de 6 postes transformateurs : 2 de dimension (5 x 8) et 4 (5x5).

La construction et les équipements des postes Transformateurs mentionnés au plan de lotissement sont à la charge de pétitionnaire.

ONEE-BE : la ligne électrique M.T sera déviée à la charge du lotisseur.

5/ EQUIPEMENT ET MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Several handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page, along with a small number '9'.

Préfecture de Fès
Bureau de l'urbanisme et de l'environnement
Commune Aïn Beida
Le Président
Signé : Rachid El Houd

CHEF DE LA DIVISION
DES ETUDES URBAINES
A L'AGENCE URBAINE DE FES
NDUHA

Le lotissement sera équipé de 23 poteaux d'incendie répondant aux normes en vigueur et avoir un diamètre intérieur de 100mm, piqués sur des conduites de diamètre supérieur ou égal à 150mm avec un débit nominal de 120m³/h.

Les poteaux d'incendies doivent être installés de 1m à 5m de la chaussée avec garde-corps contre le choc

Les voies du lotissement répondent aux normes de voies échelle et voies engin suivants :

Voie engin : Voie utilisable par les engins de secours, d'une largeur de 8m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m.

- 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m.

Toutefois, sur une largeur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes "voir voie échelle".

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60m au minimale de 0.20 m².

- Résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface minimale de 0.20m².

- Rayon intérieur minimal R : 11m.

- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres.)

- Hauteur libre : 3.50m

Pente inférieure à 15%

Pour les voies de 20 m et 25m, la chaussée doit avoir une largeur de 11m au moins.

- Concernant la contre-allée dont la chaussée est de 7.5m de large et longe la voie provinciale, la circulation des véhicules doit être d'un seul sens.

Voie échelle :

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle).

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit ;

La longueur minimale est de 10m.

La largeur minimale est portée à 4m

La pente maximale est inférieure à 10%.

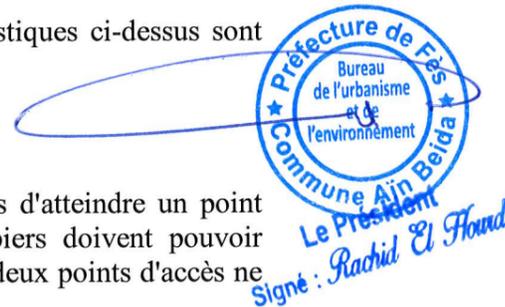
La disposition par rapport à la façade permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade. La distance maximale entre deux points d'accès ne doit jamais excéder 20m.

6/ EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

La zone industrielle sera équipée en lignes téléphoniques aux normes d'ITISSALAT AL MAGHRIB.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par l'I.A.M et sont à la charge des demandeurs.



7/ BORNAGE DES LOTS

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé par le lotisseur conformément aux plans approuvés « NE VARIETUR ».

8/ SURFACE DES LOTS

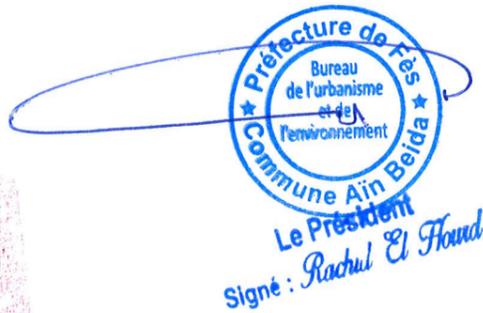
Les surfaces définitives des lots de terrain seront arrêtées après exécution des dossiers techniques cadastraux prévus par le décret n° 2.72.510 du 11 novembre 1972.

9/ AMENAGEMENT DES TROTTOIRS

Les trottoirs seront réalisés en terre compactée et le revêtement des trottoirs sera réalisé par les bénéficiaires des lots en matériaux agréés par les services techniques de la commune (carreaux de ciment et autres.).

10/ ASSAINISSEMENT :

Pour éviter tout problème de pollution et de contamination de la nappe phréatique, aucun bâtiment industriel ne peut être autorisé sans raccordement au réseau d'assainissement de la ville.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'Bou' and several other scribbled marks.

CHAPITRE III

1. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR - AMENAGEUR.

Article 1 : Le lotisseur est tenu de faire procéder à ses frais, au bornage des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par géomètre agréé conformément aux plans autorisés.

Toute nouvelle modification de limite ou de contenance devra faire l'objet d'une autorisation administrative préalable.

Article 2 : Il est soumis aux dispositions, réglementations et recommandations de l'article 11 de la loi 25.90: L'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipement visés à l'article 18 de la présente loi, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation ou de celle de l'expiration du délai de trois mois visés à l'article 8.

2. MORCELLEMENT

Le morcellement des lots acquis est strictement interdit.

GRUPEMENT D'ARCHITECTES

LE MAITRE D'OUVRAGE

SAIDI AMRAQUI ABDELMAJID
ARCHITECTE
AV DES FAROUKES - N° 33 - FES
archisaidamraoui@gmail.com
05 32 02 44 96

APPROUVE PAR :
LA COMMUNE

Préfecture de Fès
Bureau
de l'urbanisme
et de
l'environnement
Commune Ain Beida
Le Préfet
Signé : Rachid El Houd

Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès
AVIS FAVORABLE A.P.
C.T.P.N°
Dél. min. 2023
Représentant

CHEF DE LA DIVISION
DES ETUDES URBAINES
À L'AGENCE URBAINES DE FÈS
MOUTAZAH