

CAHIER DES CHARGES RELATIF AU PROJET DE
DEVELOPPEMENT DE LA ZONE EX COTEF
REGLEMENT URBANISTIQUE

CHAPITRE I

PRESENTATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE EX COTEF

Le présent Cahier des Charges concerne le projet de développement de la zone Ex COTEF

Article I : SITUATION DU PROJET

Objet des titres fonciers : T52563/07 (P1), T130069/07 et T130068/07

Superficie : 15^{Ha} 09^A 46^{Ca}

Coordonnées : X : 538500 Y : 380600

Références foncières	Contenance brute	Contenance Recul	Contenance nette
T52563/07 (P1)	11 ^{Ha} 88 ^A 76 ^{Ca}	03 ^A 57 ^{Ca}	11 ^{Ha} 85 ^A 19 ^{Ca}
T130069/07	02 ^{Ha} 47 ^A 75 ^{Ca}	-	02 ^{Ha} 47 ^A 75 ^{Ca}
T130068/07	83 ^A 85 ^{Ca}	07 ^A 33 ^{Ca}	76 ^A 52 ^{Ca}
Total	15 ^{Ha} 20 ^A 36 ^{Ca}	10 ^A 90 ^{Ca}	15 ^{Ha} 09 ^A 46 ^{Ca}

Le projet est situé au quartier Industriel Sidi Brahim, Arrondissement Agdal, Commune de Fès, Préfecture de Fès.

ARTICLE II : RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le présent Projet est Soumis aux dispositions de La réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés :

* Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 92) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme.

* Dahir n°1-927 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 92) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

* L'arrêté municipal permanent portant un règlement de voirie et de construction de la ville de Fès.

Article III : PROGRAMME ET SURFACE DES LOTS

Désignations	Surface
Surface du terrain	15 ^{Ha} 09 ^A 46 ^{Ca}
Surface lotie	13 ^{Ha} 14 ^A 98 ^{Ca}
Surface Voiries	5 ^{Ha} 85 ^A 36 ^{Ca}
Surface Equipement	51 ^A 78 ^{Ca} (03Equipements : lots 04, 18 et 19)

N° Lot	Superficie brute (m ²)	Recul suivant P.A (m ²)	Superficie nette (m ²)	Affectation
1	34.308		34.308	Unité Industrielle
2	5.228		5.228	Unité Industrielle
3	4.703		4.703	Unité Industrielle
4	1.798		1.798	Poste de Police
5	3.876		3.876	Unité Industrielle
6	17.519		17.519	Unité Industrielle
7	22.052		22.052	Unité Industrielle
8 (Grevé par un P.T de 2.5x5m ²)	1.270		1.257,5	Unité Industrielle
9 (Grevé par un P.T de 2.5x5m ²)	1.270		1.257,5	Unité Industrielle
10	3.130			Unité Industrielle
11	1.755			Unité Industrielle
12	1.894			Unité Industrielle
13	2.084			Unité Industrielle
14	1.765			Unité Industrielle
15	7.188	353	6.835	Unité Industrielle
16	8.800	339	8.461	Unité Industrielle
17 (Grevé par un P.T de 2.5x5m ²)	4.999		4.986,5	Unité Industrielle
18 (Grevé par un P.T de 2.5x5m ²)	1.696		1.683,5	Centre multi services Communal
19	1.697		1.697	Siège du C.G.E.M
20	5.158		5.158	Unité Industrielle
Total	132.190	692	131.498	-

- Les surfaces définitives seront arrêtées par les services du cadastre.

CHAPITRE II

Article1: RÉGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. SECTEUR D'ACTIVITES INDUSTRIELLES AI

Le secteur d'activités industrielles AI, concerne les zones industrielles existantes de Sidi Brahim, Ben Souda, ainsi que l'extension de cette dernière et celle d'Aïn Chkef.

Le secteur est prévu pour accueillir des unités de deuxième et troisième catégorie, non polluantes.

Quant aux nouveaux lotissements prévus dans le secteur d'extension, ils sont soumis aux dispositions suivantes :

Aucune habitation n'est autorisée dans le secteur, toutefois une loge de gardien de 30 m² maximum par lot pourra être prévue, sans dépasser les 3 m de hauteur.

La superficie minimale d'un lot ne doit pas être inférieure à 1.200 m². La largeur d'un lot sur rue doit être supérieure à 25 m.

Les hauteurs : La hauteur maximale mesurée au milieu de la façade principale ne doit pas dépasser 16 m. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Les servitudes de retrait sont d'un minimum de 5 m sur la voie publique. La distance entre tous les points de constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieur à la moitié de leur hauteur : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 5 m.

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

Un parking : Le stationnement des véhicules est nécessaire à l'intérieur des limites de chaque lot avec des places suffisantes (un minimum d'une place pour 100 m² de plancher).

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.

Article 2 : Dispositions spécifiques à la Zone Ex Cotef :

- Parking : Le stationnement des véhicules est nécessaire à l'intérieur des limites de chaque lot avec des places suffisantes (un minimum d'une place pour 300 m² de plancher) ;
- Servitude de retrait : La servitude de retrait de 5m par rapport à la voie est à respecter pour tous les lots de terrains nus. Toutefois, pour les lots dont une construction est déjà existante et alignée à la voie qui feront l'objet d'une demande d'autorisation d'un réaménagement ou modifications interne, ce retrait n'est pas imposé. En revanche si le projet consiste en la démolition et reconstruction il y a lieu de respecter le retrait tel que stipulé par le règlement d'aménagement de la Zone cité en haut ;
- Accessibilité : Aucun accès des lots donnant sur des voies non réalisées et non équipées n'est autorisé ;
- Raccordement aux réseaux d'assainissement, eau potable et électricité : Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de l'existant d'une unité industrielle donnant sur des voies existantes et équipées, le branchement aux réseaux existants doit se faire à la charge du pétitionnaire et ce conformément aux normes en vigueur ;
- Raccordement aux réseaux téléphoniques : Toute demande d'autorisation de construire ou de modification de l'existant d'une unité industrielle donnant sur des voies existantes et équipées, le branchement sous terrain à la chambre la plus proche doit se faire à la charge du pétitionnaire conformément au plan d'équipement téléphonique approuvé par les services concernés.