

## APPEL À MANIFESTATION D'INTERET N°01/2025

RELATIF AU

### REAMENAGEMENT, RENOVATION ET EXPLOITATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A JERADA

REGLEMENT DE CONSULTATION

Juin 2025



SOMMAIRE

ARTICLE N°1. CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....	3
ARTICLE N°2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....	3
ARTICLE N°3. REFERENCES JURIDIQUES .....	3
ARTICLE N°4. QUALITE DES SOUMISSIONNAIRES .....	3
ARTICLE N°5. CONDITIONS D'ATTRIBUTIONS .....	3
ARTICLE N°6. DISPOSITIONS URBANISTIQUES .....	4
ARTICLE N°7. ENGAGEMENTS DE L'ATTRIBUTAIRE .....	4
ARTICLE N°8. DELAIS DE REALISATION .....	4
ARTICLE N°9. DOSSIER DE SOUMISSION .....	4
ARTICLE N°10. MODALITES DE SELECTION .....	6
ARTICLE N°11. EVALUATION DES OFFRES .....	7
ARTICLE N°12. NOTIFICATION DES RESULTATS .....	8
ARTICLE N°13. VISITE DES LIEUX .....	8
ARTICLE N°14. DEMANDE D'ECLAIRCISSEMENTS .....	8
ARTICLE N°15. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES .....	8
ARTICLE N°16. DECLARATION SANS SUITE .....	9
ANNEXES.....	10



## ARTICLE N°1. CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Dans le cadre de la promotion de l'investissement et du développement économique et territorial dans la **Province de JERADA**, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est lancé afin de faire concourir les investisseurs en vue de **REAMENAGEMENT, RENOVATION ET EXPLOITATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A JERADA** sur une parcelle relevant du domaine privé de l'état, d'une superficie globale d'environ **3578 m<sup>2</sup>** objet des titres fonciers **TF.166995/02 et TF 166996/02 (Annexe 1)**

## ARTICLE N°2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt s'adresse à tout investisseur désirant réaliser un projet d'investissement pour développer une activité compatible avec la vocation de la zone de la parcelle, et vise à sélectionner, par étude de dossier, la meilleure offre potentiellement avantageuse pour la réalisation d'un projet ayant le plus d'impact économique et social pour la valorisation dudit établissement.

## ARTICLE N°3. REFERENCES JURIDIQUES

- Lettre royale du 9 Janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 Janvier 2002) ;
- Loi n° 47 18 relative à la réforme des centres régionaux d'investissement et à la création de commissions régionales unifiées d'investissement telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 22.24
- Dahir du 12 Juillet 1948 approuvant le cahier des charges et condition générales à imposer aux cessionnaires de lots domaniaux urbains (B.O n° 1871 du 03/09/1948, P 986 à 989) ;
- Dispositions de l'article 82 du décret Royal du 21 avril 1967 portant règlement général de la comptabilité publique ;
- Dahir n° 1-02-176 du 1er rabii II 1423 portant promulgation de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques
- Les dispositions du plan d'aménagement de la Commune Urbaine de Jerada et du centre de la Commune Rurale de Laouinat homologué par Décret n° 2.12.252 en date du 01 Août 2012 BO n° 6072 du 09 Août 2012.

## ARTICLE N°4. QUALITE DES SOUMISSIONNAIRES

Le présent AMI est ouvert à tout investisseur ayant le statut de personne physique ou morale (Société ou groupement de sociétés), de droit marocain, en situation fiscale régulière et disposant de conditions requises par le présent règlement de l'AMI pour la réalisation du projet conformément aux conditions stipulées dans le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

## ARTICLE N°5. CONDITIONS D'ATTRIBUTIONS

Les soumissionnaires doivent :

- Proposer un programme d'investissement respectant le cachet patrimonial du projet et opter pour un aménagement identique à l'existant.
- Créer un établissement d'hébergement touristique en prenant en considération l'infrastructure d'hébergement existante.
- Créer des postes d'emplois stables ;
- Disposer des capacités financières pour la réalisation de ce projet ;
- Respecter la réglementation en termes d'urbanisme ;
- Proposer un cachet architectural de qualité préservant le cachet historique et patrimonial de l'hôtel ;
- Préserver et intégrer au maximum le milieu naturel du projet dans la conception proposée.



## ARTICLE N°6. DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Conformément aux dispositions du plan d'aménagement de la Commune Urbaine de Jerada et du centre de la Commune Rurale de Laouinat homologué par Décret n° 2.12.252 en date du 01 Août 2012 BO n° 6072 du 09 Août 2012 le terrain en question est grevé par une **zone de villas :D (Annexe 2)**, d'où la nécessité de proposer un aménagement identique à l'existant.

## ARTICLE N°7. ENGAGEMENTS DE L'ATTRIBUTAIRE

L'attributaire du présent AMI s'engage à respecter les lois et la réglementation en vigueur, notamment les termes cités ci-après :

- Prendre les dispositions nécessaires pour l'octroi des actes et autorisations nécessaires pour la construction, la valorisation et l'exploitation.
- La valorisation du terrain, objet de cet AMI conformément à la décision de la CRUI et les termes du cahier des charges qui sera annexé à l'arrêté autorisant la location du terrain domanial, en respectant les conditions et termes stipulés dans le présent document, les dispositions du Plan d'Aménagement de la zone et les dispositions réglementaires en vigueur ;
- La mobilisation du financement de la réalisation du projet ainsi que l'ensemble des études et autorisations en découlant dans les délais impartis conformément à la décision de location du terrain par la CRUI ;
- La cession du terrain peut être effectuée sur demande de l'Investisseur, après la réalisation effective et complète du projet tel que validé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement, après avis de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement.

## ARTICLE N°8. DELAIS DE REALISATION

Les investisseurs attributaires du présent AMI sont invités à réaliser le programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas **18 mois**, à compter de l'obtention de l'autorisation, celle-ci devant être demandée au plus tard dans les **deux (2) mois** suivant la signature du contrat de location.

## ARTICLE N°9. DOSSIER DE SOUMISSION

Les candidats peuvent télécharger le présent dossier d'AMI **à travers le lien suivant** : [rb.gy/1ur24y](http://rb.gy/1ur24y) ou le retirer sous format papier, au niveau du siège du **Centre Régional d'Investissement de l'Oriental (Bureau d'Ordre)**, sis au **Bd Al Irfane - Nouveau Quartier Administratif - Oujda, Maroc**.

Les dossiers des offres doivent être

- Soit déposés contre accusé de réception, au Bureau d'Ordre du Centre Régional d'Investissement de la Région de l'Oriental ;
- Soit envoyés par courrier recommandé avec accusé de réception au Centre Régional d'Investissement de la Région de l'Oriental ;

La date limite de dépôt des offres est le **16/07/2025 à 11 heures**.

Les dossiers des offres doivent comporter les éléments suivants :

- Dossier Administratif
- Offre Technique
- Offre Financière



## 1. DOSSIER ADMINISTRATIF

### Pour les personnes morales :

- a) Demande de participation adressée à l'attention de Monsieur le Président de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région de l'Oriental conformément au modèle en **(annexe 3)** ;
- b) Déclaration sur l'honneur signée et légalisée, conformément au modèle en **(annexe 4)** ;
- c) Délégation de pouvoir du représentant de l'investisseur (le cas échéant) ;
- d) Copie de la CNIE ;
- e) Copie des statuts de la société (personne morale) ;
- f) Copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale ;
- g) Un extrait du registre de commerce modèle « J » datant de moins de 3 mois ;
- h) Attestation de régularité fiscale récente ;
- i) Attestation de la CNSS récente ;
- j) Règlement de l'AMI, paraphé sur toutes ses pages, signé et portant la mention « lu et approuvé ».
- k) Une caution provisoire de **Trente mille dirhams (30 000,00 DH)**, délivrée par un établissement bancaire, au dépôt du dossier, cette caution sera restituée pour le soumissionnaire non retenu. Pour le soumissionnaire retenu, il sera demandé de convertir la caution provisoire en caution définitive, qui sera restituée dès réception définitive des travaux.

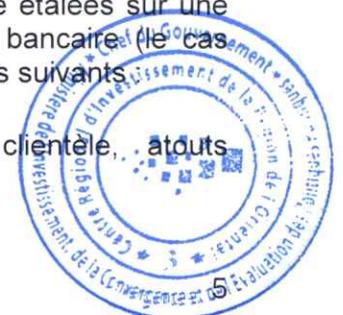
### Pour les personnes physiques :

- a) Demande de participation adressée à l'attention de Monsieur le Président de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région de l'Oriental conformément au modèle en **(annexe 3)** ;
- b) Déclaration sur l'honneur signé et légalisé, conformément au modèle en **(annexe 4)** ;
- c) Délégation de pouvoir du représentant de l'investisseur (le cas échéant) ;
- d) Copie de la CNIE ;
- e) Règlement de l'AMI, paraphé sur toutes ses pages, signé et portant la mention « lu et approuvé ».
- f) Une caution provisoire de **Trente mille dirhams (30 000,00 DH)**, délivrée par un établissement bancaire, au dépôt du dossier, cette caution sera restituée pour le soumissionnaire non retenu. Pour le soumissionnaire retenu, il sera demandé de convertir la caution provisoire en caution définitive, qui sera restituée dès réception définitive des travaux.

## 1. OFFRE TECHNIQUE

L'offre technique devra obligatoirement comporter les documents suivants :

- a) Note de présentation du projet détaillant les objectifs, consistance, planning détaillé de réalisation, date de démarrage effectif de l'activité, impact socio-économique (emplois directs, indirects à créer et nombre d'emplois en phase de construction).
- b) Avant-Projet Sommaire (APS) : concept, qualité architecturale, intégration du projet dans le site, aspect écologique, plan de masse, tableau des surfaces des différentes composantes du projet, programme détaillé, perspectives, images de synthèse ;
- c) Montage opérationnel et planning de réalisation du projet
- d) Références et expériences professionnelles du soumissionnaire dans le domaine.
- e) Attestation de capacité financière délivrée par une banque implantée au Maroc ;
- f) Business plan du projet dont les prévisions financières doivent être étalées sur une durée minimale de 5 ans, ou ajusté avec la durée de l'emprunt bancaire (le cas échéant) le business plan doit contenir des données sur les éléments suivants:
  - **Résumé exécutif du projet :**
    - Présentation globale du concept, positionnement, cible clientèle, atouts concurrentiels.



- **Prévisions d'exploitation**
- **Compte d'exploitation prévisionnel :**
  - Chiffre d'affaires.
  - Charges d'exploitation : salaires, maintenance, marketing, énergie...
  - EBE, résultat net, cash-flow.
- **Tableau des investissements (CAPEX) :**
  - Terrain (le cas échéant), construction, équipement, ameublement, frais techniques.
  - Montant total HT et ventilation par poste.
- **Plan de financement :**
  - Apport personnel (fonds propres), crédits bancaires, subventions éventuelles.
  - Justification de la capacité de financement (engagements bancaires ou attestations).
- **Hypothèses clés :**
  - Évolution des prix, inflation, coûts de personnel...
  - Sources de données utilisées : benchmark, études de marché, données sectorielles.
- **Calendrier de réalisation :**
  - Phases du projet (études, travaux, mise en service).
  - Délai de retour sur investissement (ROI estimé).
- **Analyse de sensibilité et risques :**
  - Évaluation des principaux risques (retard travaux, saisonnalité, concurrence).
  - Scénarios alternatifs : optimiste / central / pessimiste.
- **Indicateurs de performance attendus :**
  - Seuil de rentabilité, TRI (taux de rentabilité interne), VAN (valeur actuelle nette).
- **Impact socio-économique :**
  - Nombre d'emplois directs et indirects (construction & exploitation).
  - Contribution au rayonnement de la destination.

## 2. OFFRE FINANCIERE

- a) L'offre financière doit préciser le prix d'achat proposé, par le soumissionnaire sur la base d'une mise à prix minimale fixée à **Six cent Dirhams par m2 (600 DH/m2)** Cette proposition sera pris en compte pour le calcul de la note financière.

Pour la location le prix minimum est fixé à **Quatre Mille Cinq cent 4500 DH par mois** ;  
L'attributaire s'engage à payer les frais de location auprès des services des Domaines de l'Etat, conformément aux dispositions de lois en vigueur, et dans le délai ultime fixé dans l'arrêté qui autorisera la location du terrain domanial en question.

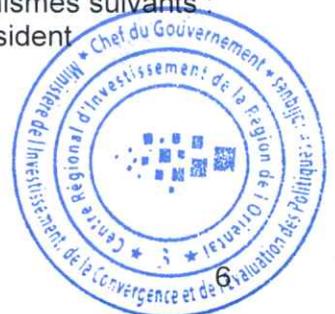
**Remarques :** « Le soumissionnaire qui soumettra un dossier incomplet sera éliminé. Toutefois, le Comité d'évaluation des offres peut demander aux soumissionnaires un complément d'information, en dehors des pièces énumérées ci-dessus, si nécessité il y a ».

## ARTICLE N°10. MODALITES DE SELECTION

### 1. Commission d'évaluation des offres

L'étude des dossiers des soumissionnaires sera réalisée par la **Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI)** composées des représentants des organismes suivants :

- a) Le Centre Régional d'Investissement de la Région de l'Oriental, Président
- b) La Wilaya de la Région de l'Oriental, Membre
- c) La Province de Jerada, Membre
- d) La Direction Régionale des Domaines Privés de l'État, Membre
- e) L'Agence Urbaine Oujda, Membre



- f) La Délégation Régionale du Tourisme. Membre
- g) Tout membre dont la contribution sera jugée utile.

## 2. Remise du dossier de sélection

Le dossier de candidature sera placé dans un pli scellé, fermé et cacheté. Le pli fermé doit comporter sur sa face les éléments suivants :

- L'identité du soumissionnaire ;
- L'objet : « AMI N° 01/2025 relatif au « REAMENAGEMENT, RENOVATION ET EXPLOITATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A JERADA » ;
- La mention : « Offre à n'ouvrir que par le président de la commission ».

Ce pli contient trois enveloppes distinctes comprenant :

- a) La première enveloppe : elle contient les pièces du dossier administratif telles que décrites à l'article 9 Axe 1 du présent règlement. Cette enveloppe doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Dossier Administratif » ;
- b) La deuxième enveloppe : elle contient l'offre technique du soumissionnaire telles que décrites à l'article 9 Axe 2 du présent règlement. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Technique ».
- c) La troisième enveloppe : elle contient l'offre financière du soumissionnaire telles que décrites à l'article 9 Axe 3 du présent règlement. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Financière ».

## ARTICLE N°11. EVALUATION DES OFFRES

Le jugement des offres se fera en lot unique. Une procédure en quatre phases sera adoptée pour l'attribution de cet AMI :

### 1. Examen des dossiers administratifs

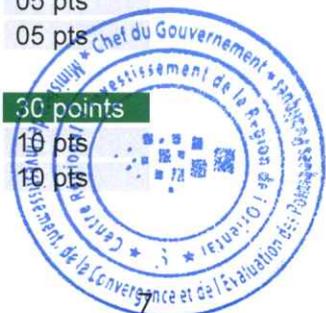
Cet examen tend à s'assurer de la conformité globale des propositions par rapport aux stipulations du présent AMI, notamment pour les pièces du dossier administratif.

Tout dossier incomplet conduira à l'exclusion directe du soumissionnaire concerné.

### 2. Evaluation des offres techniques

Les critères et le système de notation utilisés pour l'évaluation des dossiers techniques sont les suivants :

<b>1. QUALITÉ ET PERTINENCE DU PROJET</b>	<b>45 points</b>
1.1. Qualité du concept (positionnement, intégration, originalité)	15 pts
1.2. Composantes programmatiques (hébergement, restauration...)	10 pts
1.3. Nombre d'emplois créés (construction et exploitation)	10 pts
1.4. Impact territorial (attractivité, rayonnement local)	05 pts
1.5. Profil du gestionnaire / opérateur	05 pts
<b>2. QUALITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE</b>	<b>25 points</b>
2.1. Qualité architecturale et intégration au site (APS, plan de masse, esquisse)	10 pts
2.2. Planning de réalisation réaliste et structuré	05 pts
2.3. Respect du programme physique minimum exigé	05 pts
2.4. Complétude et structuration du dossier	05 pts
<b>3. VIABILITÉ FINANCIÈRE ET BUSINESS PLAN</b>	<b>30 points</b>
3.1. Business plan structuré et cohérent	10 pts
3.2. Plan de financement (apports, dettes, garanties)	10 pts



3.3. Capacité financière du promoteur	05 pts
3.4. Mode de gestion et stratégie commerciale	05 pts

NB : Les ratios investissement/chambre, emplois/chambre et CA/chambre feront l'objet d'une vérification de cohérence. Toute déclaration manifestement sous ou surévaluée (incohérence significative) va être pénalisée dans la note technique.

Tout soumissionnaire ayant obtenu une note NT < 70 sera éliminé.

### 3. Analyse des offres financières

L'offre la plus-disant sera affectée d'une note de 100 points, les autres offres seront affectées chacune d'une note correspondante par l'application de la formule suivante :

$$NF = 100 \times M / MD$$

Où

MD : Désigne le montant de l'offre la plus-disante

M : Désigne le montant de l'offre considérée

NF : Désigne la note financière qui sera attribuée à l'offre considérée

### 4. Note technico-financière

Les notes techniques et financières seront comparées pour déterminer l'offre la plus avantageuse. Un coefficient de pondération de 70% sera appliqué à l'offre technique et de 30% pour l'offre financière.

Le Comité d'évaluation des offres retiendra l'offre ayant obtenu la plus grande note technico-financière, après pondération des notes techniques et financières selon la formule :

$$N = 0,70 NT + 0,30 NF$$

Lors de l'examen des offres, l'administration se réserve la possibilité de se faire communiquer d'autres éléments complémentaires des dossiers techniques et financiers (éclaircissements, complément d'information ou données, etc.).

A l'issue de cette étape, un classement de la note globale obtenue par ordre décroissant des soumissionnaires sera établi.

Lors de l'examen des offres, l'administration se réserve la possibilité de se faire communiquer d'autres éléments complémentaires des dossiers techniques (éclaircissements, complément d'information ou données, etc.).

### ARTICLE N°12. NOTIFICATION DES RESULTATS

L'investisseur attributaire sera notifié par courrier avec accusé de réception. Les soumissionnaires non retenus seront aussi informés par courrier avec accusé de réception.

### ARTICLE N°13. VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux sera organisée dès lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt en date du **03/07/2025** sur les lieux.

### ARTICLE N°14. DEMANDE D'ECLAIRCISSEMENTS

Des éclaircissements sur le présent AMI peuvent être demandés à l'adresse du Centre Régional d'Investissement de la Région de l'Oriental jusqu'à huit (8) jours ouvrables avant la date limite de dépôt du dossier.

### ARTICLE N°15. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Les soumissionnaires restent engagés par leurs offres pendant un délai de 90 jours à compter de la date d'ouverture des plis. Passé ce délai l'AMI sera déclaré sans suite.



**ARTICLE N°16.      DECLARATION SANS SUITE**

La commission d'évaluation des offres se réserve le droit de suspension ou d'annulation du processus du présent AMI sans que les concurrents puissent demander une quelconque indemnisation.

En cas de décision d'annulation ou de suspension, les soumissionnaires seront notifiés par lettre recommandée.

<p><b>Lu et accepté par le soumissionnaire</b></p>	<p><b>Le Centre Régional d'Investissement de la Région de l'Oriental</b></p>  <p><b>RACHID RAMI</b> DIRECTEUR DU CENTRE RÉGIONAL D'INVESTISSEMENT DE LA RÉGION DE L'ORIENTAL PAR INTÉRIM</p>
--	--



Annexe 1 : données sur la parcelle



Situation du projet



2A231C07 F563 48F 1-8FC8 (1843) \*99\* 73  
La vérification de l'authenticité du certificat est obligatoire  
moyennant le code affiché ci-haut via le service «  
Authenticité des documents livrés» sur www.pnffc.gov.ma



2A231C07 F563 48F 1-8FC8 (1843) \*99\* 73  
www.pnffc.gov.ma



Digitally signed  
by ALLA NAIMA  
Date: 2022.06.29  
15:48:34 +01:00

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بوحدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية العادية والقانونية للرسم العقاري عدد 02/166996 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى "cercle 2" ذي الرسم العقاري عدد 02/166996 الكائن بجماعة مساحته 15 آر 64 سنتار تقريبا مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطوبوغرافية للاتمة المكون من أرض بها بنايات مكونة من سبلي و ساحة و حدسه

### بيانات المالك

1- الدولة المغربية (الملك الخاص) ( ) (Domaine Privé) L'ETAT MAROCAIN

### بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و الاحتمالات العقارية

لا يوجد تحدّث بالرسم العقاري أي صيد لحق عيني أو لتحمل عقاري أو لأي شرط على الملك والمالك

حزر بوحدة مقياس 2022/06/29 على الساعة 15 و 48 دقيقة و 31 ثانية

عن المحافظ ط. ويازم ملك

سجل المداهيل : 392971

رسم عقارى عدد : 02/166996 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière d'Oujda

2A231C07 F563 48F 1-8FC8 (1843) \*99\* 73

مصلحة المحافظة العقارية لوجدة

سارح الدرمومي ص.ب. 728 و حده الهاتف : 036683494 . الفاكس : 036697199

Rue Derfouf. BP.728 Oujda. Tel : 036683494 . Fax : 036697199



29368AC3-9C6D-468A-B96C-9CF9573AF944  
La vérification de l'authenticité du certificat est obligatoire  
en utilisant le code affiché ci-dessus via le service «  
Authenticité des documents livrés» sur [www.ancfnc.gov.ma](http://www.ancfnc.gov.ma)



29368AC3-9C6D-468A-B96C-9CF9573AF944  
التأكد من صحة الوثيقة  
يتم باستخدام الرمز المرفق أعلاه عبر الخدمة «  
صحة الوثائق المرسلة» على [www.ancfnc.gov.ma](http://www.ancfnc.gov.ma)



Digitally signed  
by ALLA NAIMA  
Date: 2022.06.29  
15:48:09 +01:00

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بوجدة الممضي أسمله بشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 02/166995 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " cercle 1"، ذي الرسم العقاري عدد 02/166995 الكائن بجرادة مساحته 20 آر 14 سننار تقريبا مع كامل التحفيزات حسب العمليات الطوعرأمية اللاحقة المتكوه من أرض بها بناءة مكونة من سملى و ساحه وحديمه

### بيانات المالك

1- الدولة المغربية الملك الخاص ( ) ( DOMAINE PRIVE )

### بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحفيزات العمارة

لا يوجد لحد الآن بالرسم العمارة أي سند لحد على أو لحد عمارة أو لأي شرط على الملك و المالك

حرر بوحدة في 29/06/2022 على الساعة 15 و 48 دقيقة و 7 نالفة

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 391983

رسم عمارة عدد 02/166995 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Fondère d'Oujda

29368AC3-9C6D-468A-B96C-9CF9573AF944

مصلحة المحافظة العقارية بوحدة

ساعة الدرموقى درب 28/ وحدة الهاتف : 036683494 ، الفاكس : 036697199

Rue Derfoul, BP.728 Oujda Tel : 036683494 Fax : 036697199



**Annexe 2 : extrait du règlement d'aménagement**

**CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la zone de villas :D**

**Article 1.D - Définition de la zone**

Cette " Zone d'Habitat de type VILLA " est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : isolé, jumelé ou en bande.

Elle comprend deux secteurs D et Ds.

Les deux secteurs sont soumis aux mêmes règles contenues dans les articles suivants.

Le secteur "Ds" se différencie du secteur D par le fait que dans le premier les constructions doivent avoir des toitures en pente couverts en tuile rouge-brique ; cette prescription est une reconnaissance à l'histoire de la ville dont la genèse coïncide avec l'édification de la cité dite « des Ingénieurs » en 1936.

**Article 2.D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits dans la zone:

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ; toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise,
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif,
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 3.D - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique pour cette zone :

- Les superficies et largeurs minimales des parcelles,
- La superficie maximale constructible à l'étage par rapport à la superficie occupée au RDC

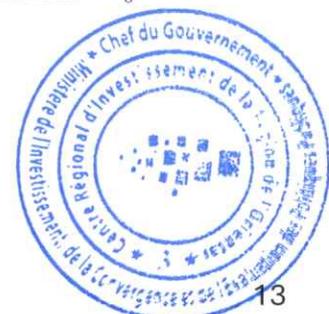
	Surface minimale	Largeur minimale de façade	Superficie constructible à l'étage
Villas en bande	200 m <sup>2</sup>	10 m	100%
Villas jumelées	360 m <sup>2</sup>	14 m	90 %
Villas isolées	400 m <sup>2</sup>	18 m	80%

Les minimas relatives aux parcellaire et largeur de façade ne s'appliquent pas pour le parcellaire existant avant la mise à enquête publique du présent plan d'aménagement.

Les règles de répartition des différentes typologies de villas pour chaque lotissement seront les suivantes :

- Villas en bande : 50% du nombre total de lots
- Villas jumelées : 30% du nombre total de lots
- Villas isolées : 20% du nombre total de lots

Toutefois, des dérogations à ces règles pourront être accordées au moment de l'instruction des demandes d'autorisation de lotissements à condition qu'il y soit



prévu un minimum de diversité de typologie de villas (un minimum de 10% du nombre total de lots sera respecté pour chaque typologie).

**Article 4.D : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8.50 m et R + 1.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisées les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2,50 m toute super structure comprise, en retrait de 3m par rapport à l'alignement.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,80 m par rapport au niveau ±0.00m du trottoir.

**Article 5.D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

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

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale :

- de 4 m par rapport aux deux limites latérales et au fond de parcelle pour les villas isolées,
- de 4 m par rapport à une des limites latérales et au fond de parcelle pour les villas jumelées,
- de 4 m par rapport au fond de parcelle pour les villas construites en bande.

**Article 7.D : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure aux deux tiers de la hauteur maximale permise du bâtiment le plus élevé:  $L \geq 2/3H$  avec un minimum de 6 m.

**Article 8-D : Voies de lotissements**

Les voies carrossables à créer doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 10 m. Pour les chemins piétonniers, cette largeur est ramenée à un minimum de 8 m, dans ce dernier cas, il convient de programmer une aire de stationnements en nombre de places suffisant.

**Article 9.D : Mur Séparatif**

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,00 m.



**Article 10.D : Mur de Clôture**

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,40 m. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans le 1,40 m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieur de la parcelle.

**Article 11.D : Espaces libres**

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des espaces libres et des aménagements publics divers : placettes, aires de jeux, jardins. Ces réservations devront être prévues à raison de 5m<sup>2</sup> par lot d'habitation (soit 500 m<sup>2</sup> pour 100 lots d'habitation).

**Article 12.D : Plantations**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 ml de surface plantée.

- Les reculs sur voies
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses etc ...

Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

**Article 13.D : Stationnement des véhicules**

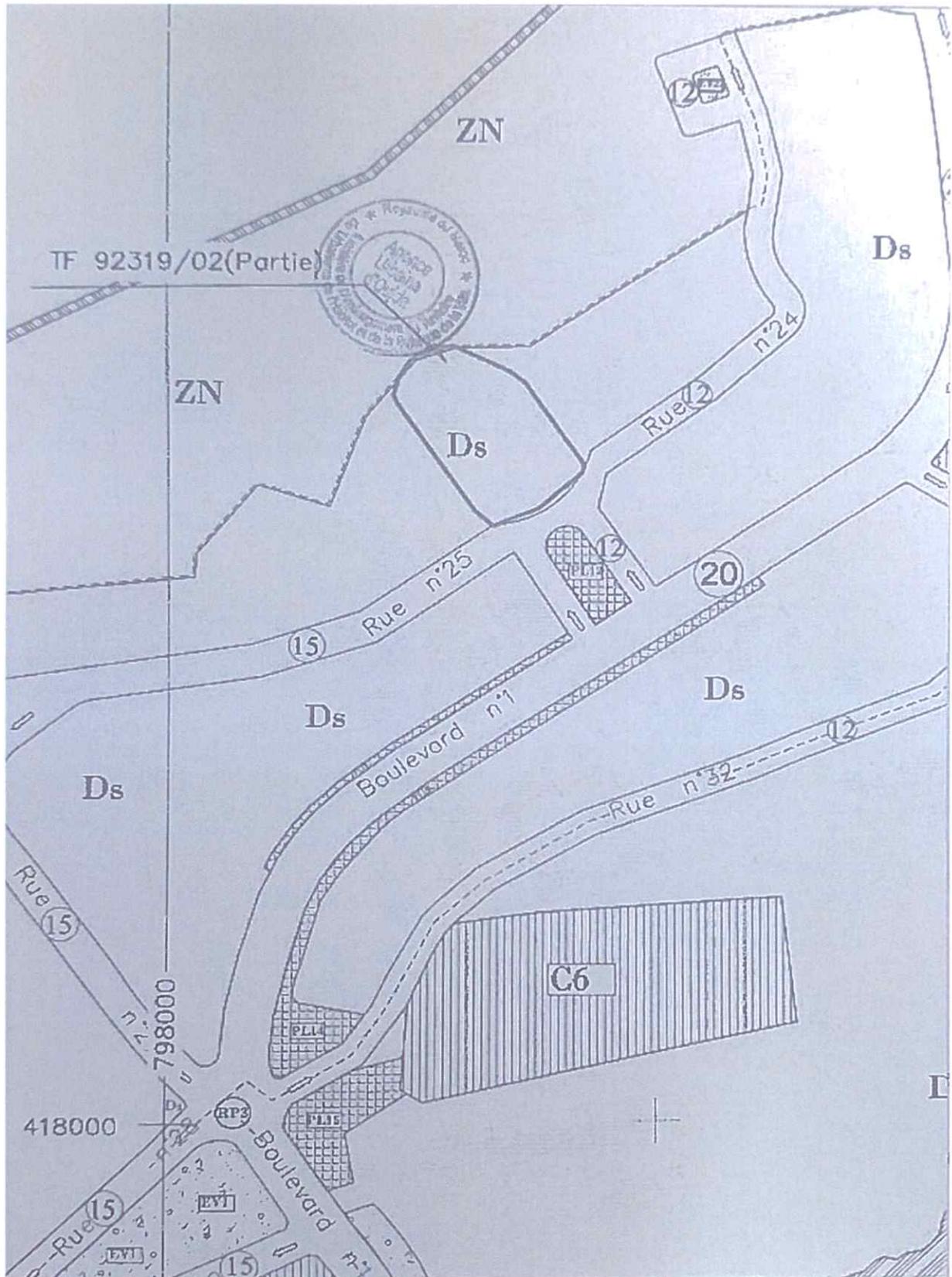
Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place par villa
- Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-oeuvre pour les équipements commerciaux.

**Article 14.D : Dépendances**

La surface maximale des dépendances ne peut dépasser 20m<sup>2</sup>,  
Les dépendances seront permises uniquement sur les zones de retrait latérales à condition qu'ils n'empiètent pas sur les zones de reculs sur alignement,  
La hauteur maximale toute superstructure comprise ne doit dépasser 2.50m,  
Les dépendances ne seront jamais surélevées.







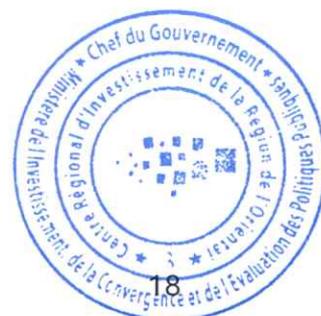
**Annexe 4 : Modèle de déclaration sur l'honneur**

Je soussigné,..... ;(Prénom, Nom) (Fonction/ Qualité) agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique), déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le dossier de soumission relatif à l'Appel à Manifestation d'intérêt **N° 01/2025** sont exactes ;
- Que la société que je représente n'est ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire ;
- Ne pas avoir de contentieux en cours avec le Royaume du Maroc, ni être une société affiliée à toute société ayant un contentieux en cours avec le Royaume du Maroc ;
- Ne pas être en état de violation des lois et règlements du Royaume du Maroc en matière de protection de l'environnement, de droit du travail, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Ne pas avoir fait l'objet, lors des trois (3) dernières années, d'une interdiction temporaire ou définitive de participer à des appels d'offres publics dans son pays d'origine ou au Royaume du Maroc.

Soumissionnaire	Nom : Adresse : Téléphone : Fax : E-mail :
Raison sociale	
Personne habilitée à soumettre l'AMI au nom du soumissionnaire	Nom : Adresse : Téléphone : Fax : E-mail :
Personne à contacter par l'administration en cas de besoin (compléments, éclaircissements, etc.)	Nom : Adresse : Téléphone : Fax : E-mail :

Fait à .....  
Le .....  
(Signature)



**Annexe 5 : Modèle de l'attestation de visite des lieux**

Je soussigné,..... ;(Prénom, Nom) (Fonction/ Qualité)  
agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique),  
Soumissionnaire au présent appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet relatif  
au **REAMENAGEMENT, LA RENOVATION ET L'EXPLOITATION D'UN ETABLISSEMENT  
D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A JERADA.**

Atteste avoir procédé à une visite des lieux et avoir pris connaissance de toutes les contraintes,  
techniques et matérielles, inhérentes à la réalisation de mon projet et déclare que celle-ci ne  
constitue aucun frein à la réalisation de mon projet.

Fait à .....  
Le .....  
(Signature)

