



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

La Ministre

0 1754

31 MARS 2023

Mesdames et Messieurs :

- L'Inspecteur Général
- Les Directeurs centraux
- Les Directeurs des Agences Urbaines
- Les Inspecteurs Régionaux
- Les Directeurs des Ecoles Nationales d'Architecture
- Le Directeur de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme
- Les Directeurs des Instituts de Formation des Techniciens Spécialisés
- Le Président du Directoire du Holding Al Omrane

**Objet** : Vulgarisation du guide relatif à la réécriture des règlements d'aménagement.

**P.J** : Guide de réécriture des règlements d'aménagement.

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations gouvernementales relatives au secteur de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, le Ministère a poursuivi en 2022 la promotion d'une planification urbaine opérationnelle et renouvelée, incitative et négociée visant l'incitation à l'investissement, l'implémentation de la nouvelle Charte d'investissement, l'accompagnement des différentes stratégies sectorielles et l'adaptation à la dynamique du territoire.

Dans ce sens, le Département de l'Aménagement du Territoire National et de l'Urbanisme a procédé à la réécriture des règlements d'aménagement avec une ossature renouvelée, homogénéisée et partagée par l'ensemble des territoires en tant que boîte à outils permettant d'augmenter l'offre territoriale d'investissement, de s'orienter vers des règles qualitatives, d'améliorer l'attractivité économique des territoires, d'encourager l'innovation dans la production architecturale, urbanistique et paysagère et de répondre aux enjeux de mise en œuvre, de souplesse et d'adaptabilité.

Ainsi, un guide a été élaboré afin de mettre en exergue les objectifs et la démarche méthodologique d'élaboration de cette nouvelle génération de règlements d'aménagement, de clarifier ses nouveaux apports notamment en matière de règles alternatives et de contribution à la réalisation des équipements publics et de développer ses recommandations en terme d'élaboration et de mise en œuvre.

Aussi, j'ai l'honneur de partager avec vous ledit guide en vue d'assurer sa vulgarisation auprès de l'ensemble des partenaires et acteurs.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Ministre de l'Aménagement du Territoire  
National, de l'Urbanisme, de l'Habitat  
et de la Politique de la Ville

Signée : Fatima Ezzahra EL MANSOURI

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du territoire  
national de l'Urbanisme, de l'Habitat et  
de la Politique de la ville

Département Aménagement du Territoire et Urbanisme  
Secrétariat Général  
Direction de l'Urbanisme

# GUIDE DE RÉÉCRITURE DES RÈGLEMENTS D'AMÉNAGEMENT

MAI  
2022





## GUIDE DE RÉÉCRITURE DES RÈGLEMENTS D'AMÉNAGEMENT

# SOMMAIRE

01

### P.04 | CONTEXTE ET OBJECTIFS

### P.06 | DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

- ▶ Benchmarking, concertation

### P.07 | PRINCIPES DIRECTEURS

02

### P.08 | NOUVEAUX APPORTS

- ▶ Contribution à la réalisation des équipements publics

- ▶ Règles alternatives

- ▶ Nouveaux zonages

- ▶ Mise en œuvre de l'article 19

- ▶ Patrimoine : 3 classifications

- ▶ Prise en compte des enjeux environnementaux

03

### P.24 | RECOMMANDATIONS

- ▶ Élaboration

- ▶ Mise en œuvre

04

### P.29 | CONCLUSION

- ▶ Une boîte à outils

01

**NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT**  
Une vision prospective du Maroc de demain

الهيئة الاستراتيجية للتخطيط الحكومي  
A STRATEGIC POLICY PLANNING COMMISSION

البرنامج الحكومي  
BARNAMAJ.CG.GOV.MA

**PROGRAMME GOUVERNEMENTAL 2022-2026**



**NMD 2035**

**Programme gouvernemental**

**Charte Invest**

- Amélioration de la compétitivité;
- Contribution forte du secteur privé;
- Cadre d'investissement attractif, incitatif et diversifié ;
- Mise en place d'écosystèmes intégrés d'impulsion économique au niveau des régions.

- Accompagner la transformation économique pour la création d'emplois ;
- Augmenter le taux de croissance de 4%;
- Création d'un million d'emplois;
- Augmenter le taux d'activité des femmes de 20 à 30%;
- Améliorer le climat des affaires.

- Porter la part de l'investissement privé aux deux tiers de l'investissement total à l'horizon 2035;
- Encourager l'investissement dans les provinces les moins favorisées;
- Dynamiser les secteurs stratégiques : industrie pharmaceutique, défense.

- Accompagnement et incitation à l'investissement : **déclaration d'utilité économique ;**
- Promotion d'une planification urbaine **opérationnelle et renouvelée, incitative et négociée ;**
- S'adapter à la **dynamique du territoire ;**
- Mettre en place une **boîte à outils partagée** par l'ensemble des acteurs.

Ce département s'est inscrit dans la perspective de l'élaboration d'une nouvelle génération des plans d'aménagement à travers la révision et la réécriture des règlements d'aménagement génériques avec une ossature renouvelée, homogénéisée et partagée par l'ensemble des territoires qui :

- Proposent des règles fixes et des règles alternatives : **11 règles de flexibilité ;**
- Visent à améliorer l'attractivité économique des territoires ;
- Encouragent l'innovation dans la production architecturale, urbanistique et paysagère ;
- Répondent aux enjeux de mise en œuvre, de souplesse et d'adaptabilité ;
- Permettent à chaque territoire de s'adapter à ses spécificités locales.

المملكة المغربية  
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة  
الوزارة

1058 ن إلى 1 - مارس 2022  
السيدات والسادة عمداء الولايات الحضرية

الموضوع: بخصوص المقاربة المتجددة لإعداد ضوابط الهيئة.  
سلام تام بوجود مولانا الأمام.

وعد، كما لا يخفى عليكم، فقد بلدت هذه الوزارة جهودا كبيرة لتعمير وتنشيط المناطق الحضرية وتأمين المساحات منها، اعتبارا لدورها الهام في تأطير وتنظيم نمو التجمعات العمرانية وتوفير رؤية شمولية لتسييرها في خلق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمناطق الحضرية، وقد مكنت هذه الجهود من تحقيق نتائج مهمة تمثل في بلوغ نسب تغطية تعاقبت 98% من الجماعات الحضرية المخططة بتصاميم الهيئة.

وفي إطار الجهود المبذولة لتجديد وصياغة وثائق التعمير بهدف مواكبة الدينامية العمرانية والاقتصاد، يعودوا التقدير المحض، فقد سبق لهذه الوزارة أن استعدت مجموعة من الدلائل المرجعية من قبيل الدليل المرجعي لتأطير برامج الترفيق العمومية وذات النفع العام ودليل التكاليف الحضرية والدليل المرجعي لنماذج الهيئة في العالم العربي ودليل التعمير المستدام.

وفي سياق المقاربة المتجددة التي تعتمدهم هذه الوزارة إعمالا فؤادها للهيئة المبرورة للاقتناء، باتت التخطيط والتدبير الحضرين، فقد تم العمل على إعداد مرجع توعوي لحياطة الهيئة باعتبار هذه الوثيقة الأداة التنظيمية الأساسية التي يتم بموجبها التعمير على مختلف المقاييس التعميرية ذات الصلة بالتخطيط الحضرية والهيئة والتعمير الحضري والتهيئة للخدمات وللشؤون العامة، وقد تم إنجاز هذا المرجع بالتنسيق والتعاون مع مجموعة من الوكالات الحضرية، حيث خلصت هذه الاجتماعات التشاركية إلى بلورة مجموعة من المبادئ التوجيهية والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- اعتماد المرونة والتكامل وذلك حسب طبيعة الحالات من أجل إتاحة إمكانية تطوير إطار مني ذي جودة يحترم الخصوصيات المعمارية المحلية؛
- توضيح ضوابط حياطة الهيئة وشرح كيفية تقييم مقصدها وإدراج التعريف والبيانات والرسوم التوضيحية الضرورية؛
- الحرص على تعاضد المضمون وتوحيد قواعد ترميز مقصدها ضوابط الهيئة؛
- العمل على التبع والتقييم لتفويت توجيهات تصميم الهيئة؛
- أخذ بعين الاعتبار اليرقات المحلية الجديدة (الاستدامة وثقافة القدرة على الصمود، التمازج الوطني، الزراعة الحضرية، التقلبات الحضرية...) خلال عمليات تقييم تصاميم الهيئة؛
- المساهمة بنسبة 10% من مساحة المقار بهدف التسيير في تكوين رصيد مقادير مخصص لإنتاج المرافق العمومية بالنسبة لآلي أوعية مغارة تتراوح مساحتها 5000 متر مربع؛
- تفعيل مقصدها القدرة الأخرى من المادة 19 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، والتي تنص بشكل صريح على أن مشروع تصميم الهيئة يمكن، إن اقتضى الحال، التنصيص على التعديلات التي يجوز إدخالها على بعض الأحكام الواردة فيه وخاصة مقصدها البنود 1 و11 من نفس المادة، وذلك بمناسبة طلب إحداث تعديلات أو مجموعة سكنية مع ضرورة تحديد شروط هذه التعديلات؛
- مبدأ تطوير حصرية مستعدة بهدف إحداث القالب متكاملة على مستوى الحالات المعنية، لتحدد مكوناتها ومواصفاتها المعمارية والعمرانية بموجب فقرات تفصّل خاصة بمشاركة؛
- مبدأ الكفاءة والذي من خلاله يهدف التنقيحات الجديدة إلى التكيف التوحي للأنسجة والتمازج الوطني وإدراج مرافق التمتع العام.

ولقد مكنت هذه المبادئ من صياغة مرجع توعوي لحياطة الهيئة تتضمن بنوده المقترحة مجموعة من المقصدها الجديدة أهمها اعتماد مبدأ التمازج بين القواعد للتنسيق (Règles Fixes) والقواعد البديلة (Règles Alternatives) التي يمكنها السماح بزيادة المساحة المغطاة (SHON) إلى حدود 25%، وتطبيق هذا المبدأ يتم تحديد مجموعة من القواعد من أجل تطوير وتنمية مشهد حضري متماسك، وتمثل أساسا في قاعدة تعاقب التربة والتساقط في إنجاز المرافق العمومية والمساهمة في إنجاز مواقف السيارات والتمازج الاجتماعي والتمازج الوطني وتجميع وضع المقارر إضافة إلى قاعدة التمازج الحافظة وقواعد المعايير للخدمة وكذا لتأمين البناء على طرق الهيئة بمقارر التجهيزات السكنية على شكل جزيريات.

وعلاوة على ذلك، فإن المرجع التوعوي لحياطة الهيئة يهدف إلى تطوير مشهد حضري يحترم مبادئ استدامة المجال من قبيل المقصدها الخاصة بالأسس والالتصاق الحيطي على الضوابط والمقصدها التي يضمن تلاصقها مع الخصوصيات المحلية المختلفة للحالات.

وفي الأخير، أؤكد على ضرورة العمل بمقتضى هذه الوثيقة وتكديدها وفق الخصوصيات المحلية للمجال الترابي التابع لكم، والتي لا يمكن تعميمها إلا من خلال مشاريع تصاميم الهيئة قيد الإعداد والمدرسة بهذه المناسبة، أطلب منكم موافقة بمشروع تصاميم الهيئة قبل عرضها على المجالس الجماعية للتداول وفق مسطرة البحث العلمي الشارح، والعمل على تسريع وتيرة إنجاز هذه التصاميم خاصة تلك المتعلقة بالمحالات الترابية والمدن الكبرى والمناطق التي تعرف ضغطا عمرانيا كبيرا، وذلك في أفق استصدارها في أقرب الآمال كما أدعوكم إلى موافقة المصالح المركزية لهذه الوزارة بتفويض حول التدابير المتخذة لتنفيذ المقصدها الواردة بهذه الوثيقة.

والسلام،

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة  
رواية بقة العيون، المكون، جناح 10، حي الزمام، الرباط، 10000، المغرب  
الهاتف: 378 71 22 22 / 37 71 21 21 / 74 44 / الفاكس: 378 71 22 22

01

## BENCHMARKING, CONCERTATION

### ÉTAT DES LIEUX

#### Présentation PA

- ▶ Définition du PA
- ▶ Objet du RA
- ▶ Base juridique
- ▶ Ossature actuelle

#### Problématiques

- ▶ Clarté et lisibilité
- ▶ Adaptabilité et souplesse
- ▶ Durabilité et résilience
- ▶ Réalisation et suivi
- ▶ Actualisation

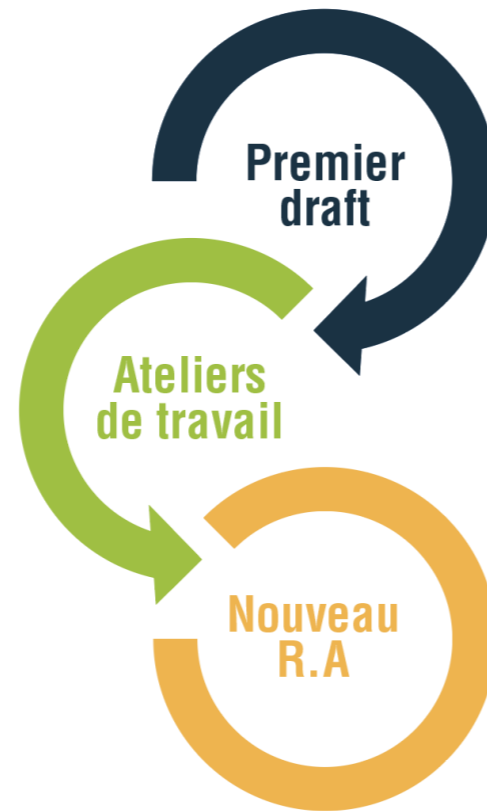
### BENCHMARKING

#### National

- ▶ PA Bouregreg
- ▶ PA du Pôle Urbain Mazagan
- ▶ PA de Benguerir
- ▶ PA de Salé
- ▶ PA de Hay Alhassani

#### International

- ▶ La France
- ▶ L'Espagne
- ▶ La Belgique
- ▶ Le Canada



#### CLARTÉ & LISIBILITÉ

Clarifier son contenu et expliquer son mode d'emploi, structurer, simplifier et assurer plus de lisibilité (définitions, illustrations, schémas..)



#### SOUPLESSE & ADAPTABILITÉ

Prévoir des dispositions qui varient selon la nature de la zone projetée et son contexte, et **permettre la souplesse** nécessaire à la création architecturale et urbanistique (règles qualitatives plus que quantitatives...);



#### HOMOGENEITÉ

**Homogénéiser le contenu et unifier la nomenclature** des règlements d'aménagement ;



#### RÉALISATION & SUIVI

**Mettre en place un calendrier pour le suivi et l'évaluation** de la mise en œuvre des projections du PA au niveau des secteurs de levier économiques;



#### PARTICIPATION

Pour les unités foncières de superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, **un ratio de 10% de la surface est à réserver pour constituer une réserve foncière** pour les équipements sans droit à indemnisation;



#### ACTUALISATION

**Prendre en compte les nouveaux enjeux des territoires** (durabilité et résilience, mixité des usages, densité, multimodalité, agriculture urbaine...)

02

## CONTRIBUTION À LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### Le principe

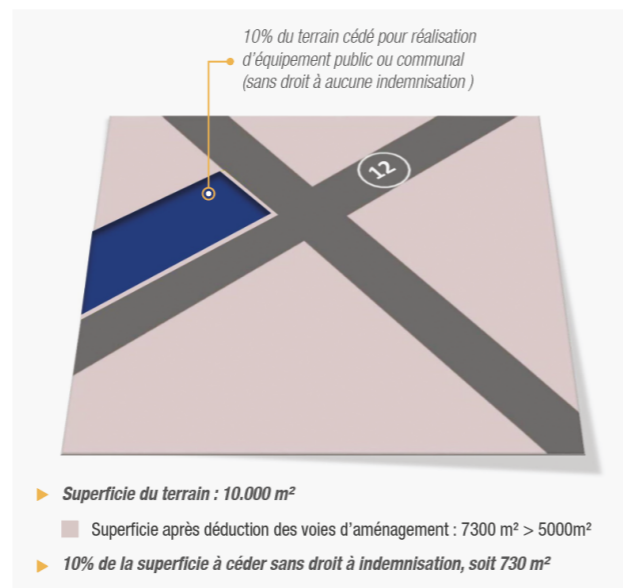
- Pour les terrains **> 5000m<sup>2</sup>** grevés ou non d'équipements publics, un ratio de **10%** de la surface est à réserver aux **équipements publics ou communaux sans droit à aucune indemnisation par l'État.**

*Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement.*

### Ne s'applique pas à :

- **Unités foncières existantes** de superficie brute après déduction des voies d'aménagement **inférieure ou égale à 5000m<sup>2</sup>** ;
- **Zones d'activités économiques et les Zones partiellement bâties.**
- **Projets exclusivement dédiés aux activités** de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services **situés dans les secteurs d'habitat** ;
- **Unités foncières existantes frappées** par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés par le PA à hauteur de **50% ou plus** de leur superficie ;
- **Modification des lotissements approuvés Ne-varietur** dès clôture de l'enquête publique.

### Réserve foncière



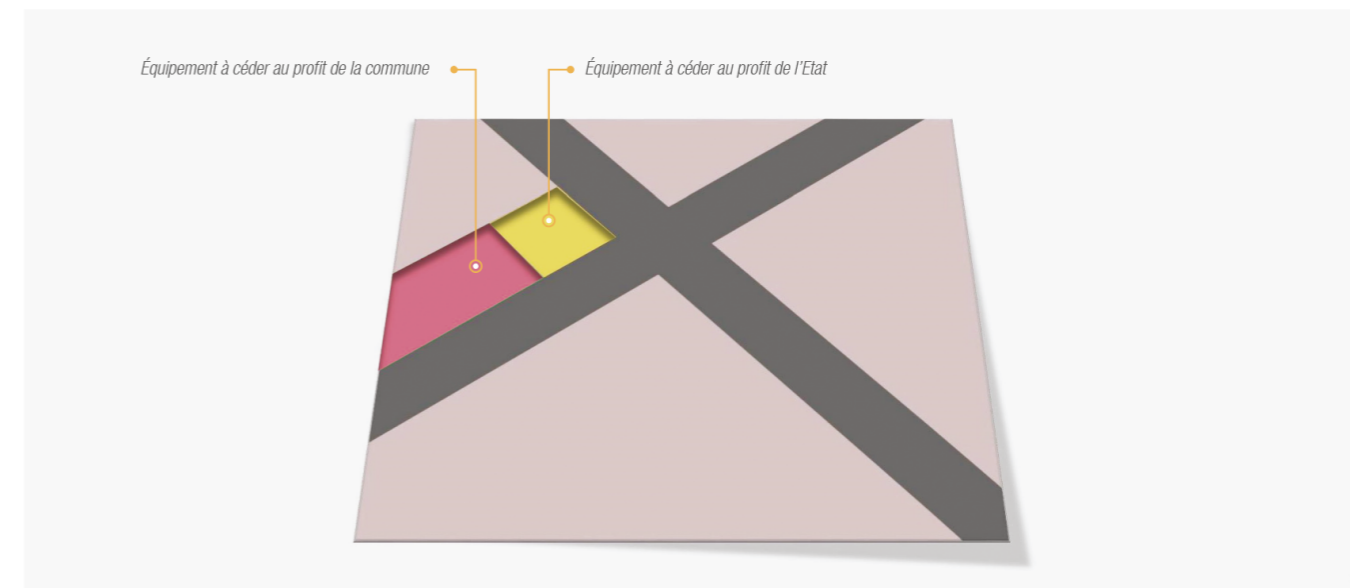
### Implantation des lots à céder

- Assurer le **regroupement et la consolidation** de noyaux d'équipements.
- Tenir compte du **développement** futur des propriétés mitoyennes.
- **Être raccordés** aux divers réseaux internes au projet.

### Affectation des lots à céder

- **Réservation des 10%** au moment de la demande d'autorisation;
- **Une commission préfectorale** désigne l'affectation des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation **(au profit de l'État ou de la Commune).**
- **Une exploitation provisoire des lots est permise** par la commune ou le maître d'ouvrage à condition d'assurer l'ouverture au public.

### Réserve foncière



02


## RÈGLES ALTERNATIVES

- ▶ Perméabilité du sol
- ▶ Contribution à la réalisation des équipements publics
- ▶ Contribution à la réalisation des aires de stationnement
- ▶ Mixité sociale

### Objectifs

- ▶ Initier un urbanisme durable, négocié et incitatif
- ▶ Inciter à la valorisation des projets

### Urbanisme incitatif



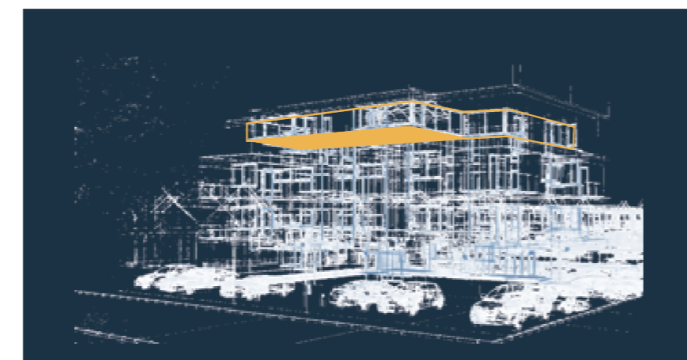
- ▶ Équipements
- ▶ Espaces verts
- ▶ Stationnement
- ▶ Mixité
- ▶ Écologie
- ▶ Qualité

+

↑

- ▶ Mixité fonctionnelle
- ▶ Regroupement des parcelles
- ▶ Efficacité et performance énergétique
- ▶ Qualité architecturale et urbaine
- ▶ Développement des filets de hauteur
- ▶ Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

- ▶ Constitution d'une réserve pour les équipements Publics
- ▶ Rehausser la qualité paysagère



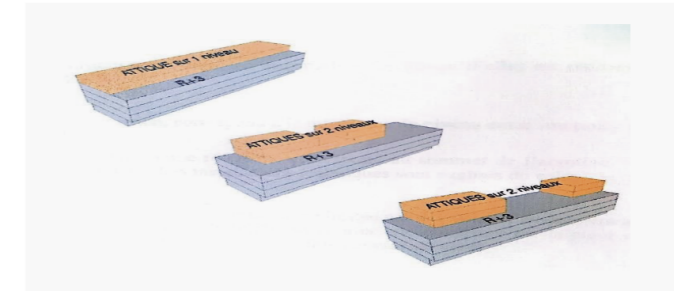
SHON % % %

+

↑

### Définition

Les règles alternatives présentent des paramètres de bonification. L'application de l'une ou de plusieurs de ces règles **donne droit à une majoration de la SHON par rapport aux règles fixes** édictées au niveau des dispositions spécifiques au secteur.



### Conditions de mise en oeuvre

- ▶ Les majorations de la SHON en cas de l'intégration de l'une ou de plusieurs des règles alternatives **ne peuvent dépasser 25% de la SHON** générée par l'application de la règle fixe.

Ces majorations doivent être déclinées exclusivement sous **forme d'attiques ou d'émergences ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux** majorée prévue en application de la règle fixe du secteur concerné.

Une **note justificative** élaborée par la maîtrise d'œuvre à **joindre à la demande** d'obtention de l'autorisation de créer des groupes d'habitations.

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives **doit intégrer celle relative à la perméabilité des sols.**

### Éligibilité

**S'applique à :**

- ▶ Les **opérations intégrées à réaliser** par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité).

**Ne s'applique pas à :**

- ▶ Les projets de lotissement\* et les zones à vocation économique.

\*A l'exception de la règle alternative n°9

02

### 1. Perméabilité du sol

Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS) exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

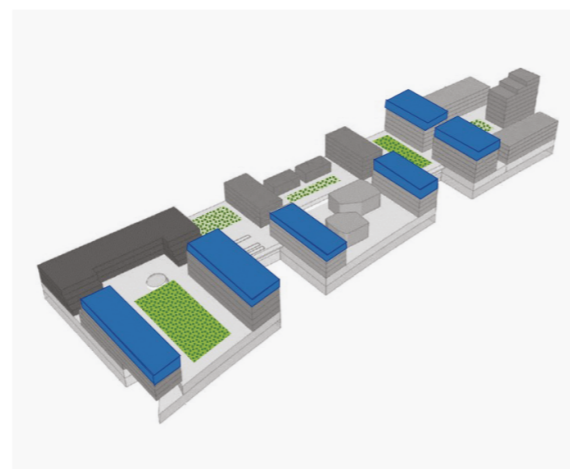
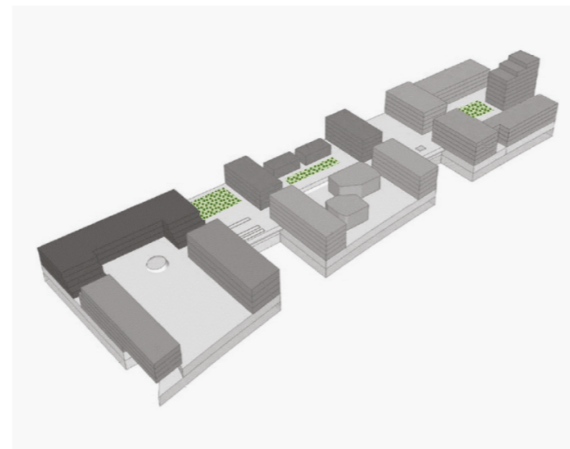
$$\text{CPS} = \frac{\text{Surface perméable}}{\text{Surface globale du terrain}}$$

#### Application de la règle

- ▶ La règle fixe relative à la création des espaces perméables définit les pourcentages minimaux imposés.
- ▶ Au-delà du ratio obligatoire du coefficient de perméabilité des sols, une majoration est accordée selon les trois options d'augmentation suivantes :

- ▶ 0,15 - 0,20 : une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON ;
- ▶ 0,20 - 0,25 : une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON ;
- ▶ 0,25 - 0,30 : une majoration pouvant atteindre 15% de la SHON.

↑ Surfaces perméables → ↑ SHON

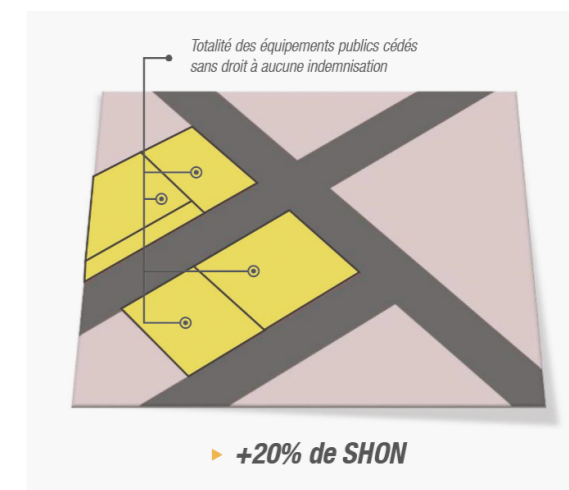
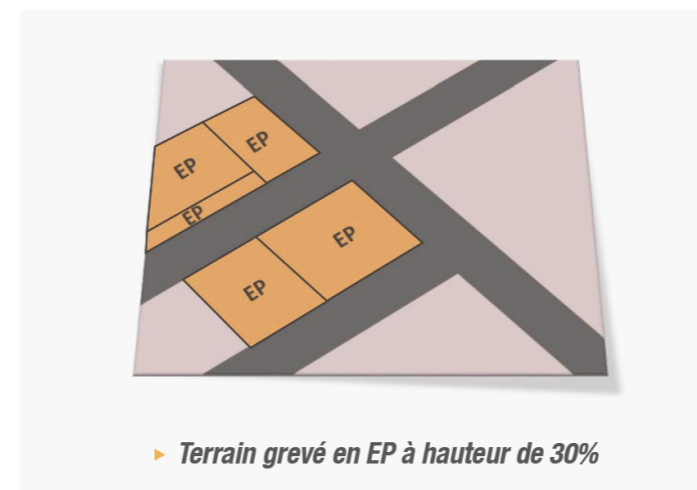
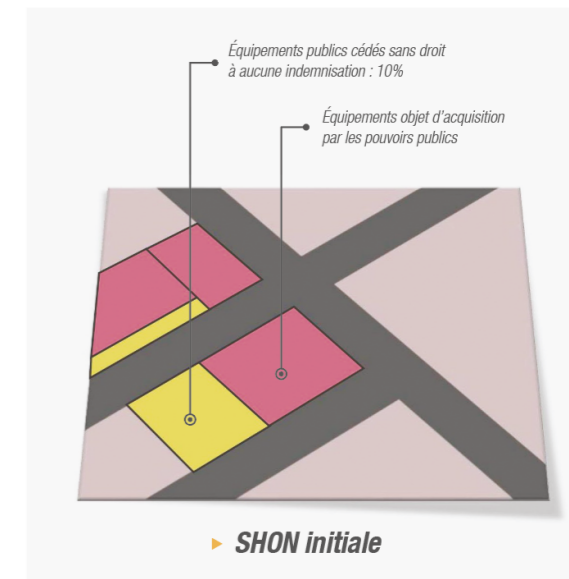


### 2. Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain est grevé par des équipements publics figurant au PA dont la surface brute dépasse le ratio de 10%, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- ▶ Distinguer sur plan la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures en vigueur ;
- ▶ **Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité** de la surface affectée à l'équipement public moyennant une **majoration équivalente à 20% de la SHON** générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le PA.

↑ Équipements cédés → ↑ SHON





### 3. Contribution à la réalisation des aires de stationnement

#### Application de la règle

- Réalisation de parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage :

1 place additionnelle de parking = +10 m<sup>2</sup> de SHON

- Réalisation de stationnement en sous-sols, des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le PA :

1 place additionnelle de parking = +15 m<sup>2</sup> de SHON

#### Conditions

- La majoration de la SHON ne peut aller au-delà de **5% de la SHON** totale avec l'obligation de réaliser un **minimum de 50 places de stationnement** additionnelles.

↑ Places de stationnement → ↑ SHON



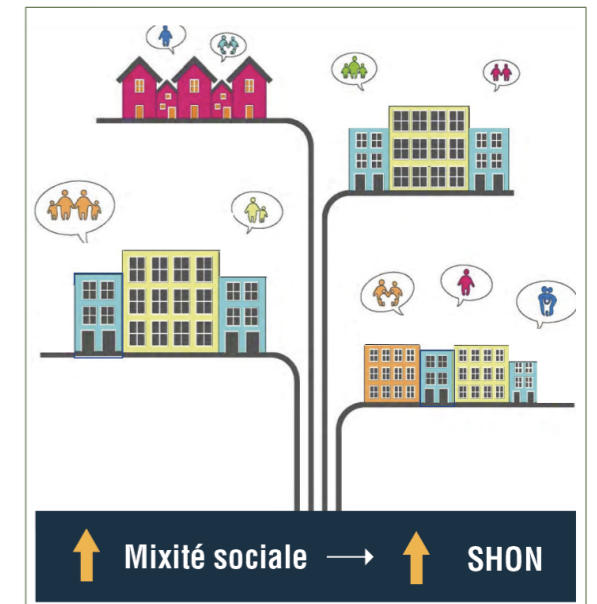
### 4. Mixité sociale

#### Rappel de la règle fixe

- La réalisation d'un programme de logements sociaux doit **impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale**. Le règlement définit un **pourcentage maximal de la composante « logements sociaux » en fonction des zonages**.

#### Application et conditions

- Au sein du programme de logements sociaux, si le pourcentage de la composante « logements sociaux » ne dépasse pas les 50%, une majoration de 5% de la SHON est accordée.
- Dans la zone villa : Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, possibilité de réaliser des immeubles orientés sur le 1/3 de la surface du projet.
- Cette disposition n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.
- Dans la zone d'immeubles orientés : Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, possibilité de réaliser des opérations en villégiature sur le 1/3 de la surface du projet sans toutefois dépasser 18 unités à l'hectare.



## 5. Mixité fonctionnelle

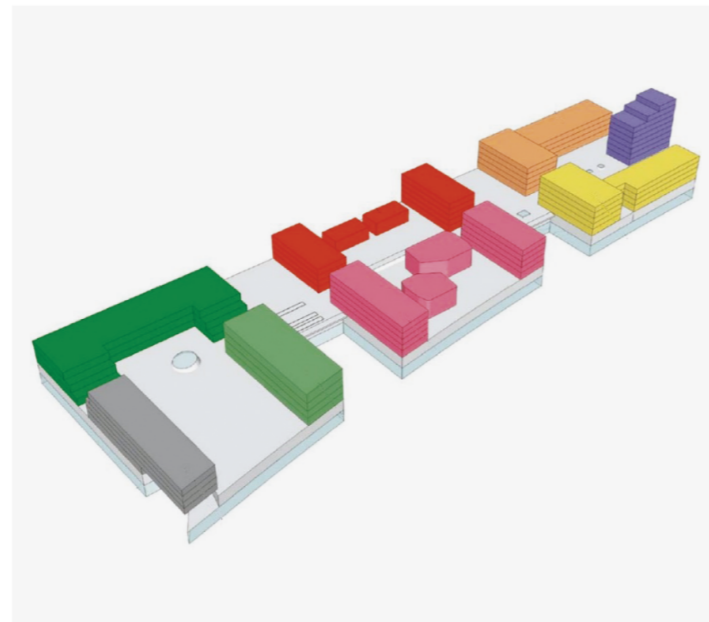
### Rappel de la règle fixe

- La mixité fonctionnelle est à assurer dans toute opération de logement générant plus de 500 unités à travers l'implantation d'un axe commercial et de service, ou d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m<sup>2</sup>; soit un ratio de 1m<sup>2</sup>/logement.

### Application et conditions

Dans le cas où le ratio de mixité dépasse 2m<sup>2</sup>/logement, une majoration de la SHON totale de la zone pourrait être accordée :

- Un ratio de 2m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone ;
- Un ratio de 4m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.

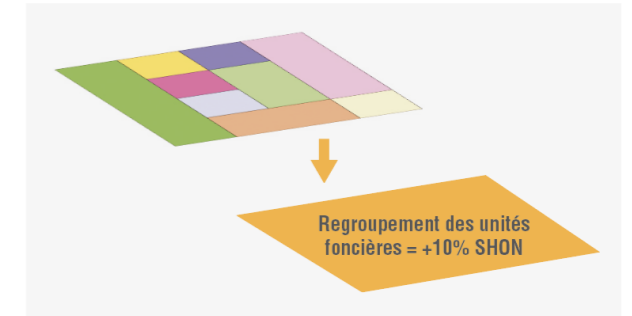


↑ Places de stationnement → ↑ SHON

## 6. Regroupement des parcelles

### Rappel de la règle fixe

- Le regroupement des unités foncières contiguës atteignant une surface minimale supérieure ou égale à 15ha donne droit à une majoration de 10% de la SHON totale de la zone.



## 7. Efficacité et performance énergétique

- L'élaboration de projets présentant une qualité environnementale et des performances énergétiques certifiées donne droit à une majoration de 5% de la SHON totale de la zone.



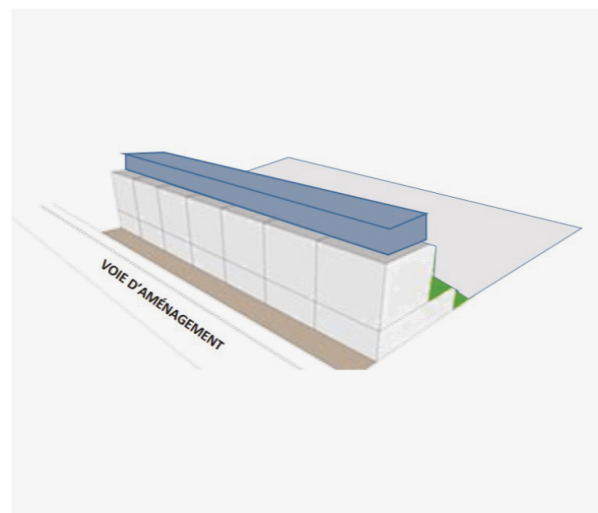
## 8. Qualité architecturale et urbaine

- Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique, pour les projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines.



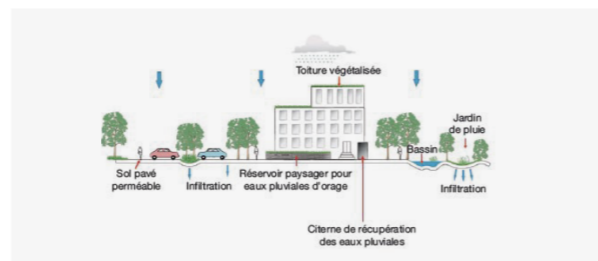
## 9. Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement

- ▶ Cette règle s'applique aux **zones d'immeubles collectifs**.
- ▶ Conditions : la **réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m** sous forme d'**îlots implantés le long des voies d'aménagement**. Les îlots doivent être **obligatoirement valorisés** au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une **majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur**.
- ▶ En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives



## 10. Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Le recours aux **chaussées réservoirs** comme **solution alternative aux bassins de rétention** permettant de **stocker les eaux de ruissellement** en dessous de l'infrastructure qui les génère donne droit à une majoration de **5% de la SHON** totale de la zone.



## NOUVEAUX ZONAGES

Le règlement incite à mettre en place de nouveaux zonages permettant de rehausser la qualité paysagère des territoires et de favoriser l'investissement.

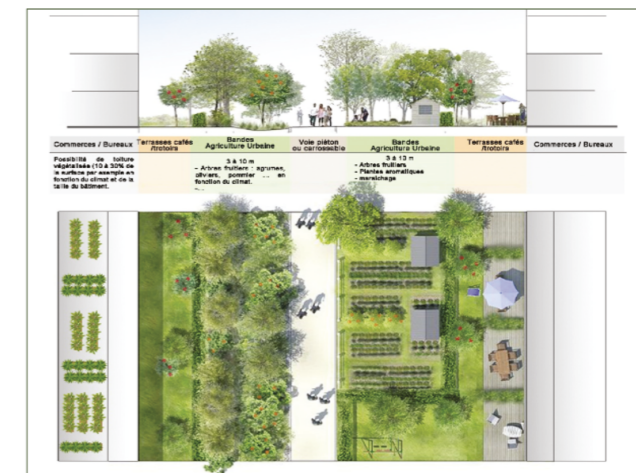
### Zones de projet urbain

Ces zones sont destinées à **des projets de développement urbain**. Ils sont régis par des cahiers de charges spécifiques et **sont réalisés par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés** et sont **accompagnés de schémas d'aménagement** aux échelles adéquates et figurent dans les documents graphiques joints au règlement en complément des plans au 1/2000<sup>ème</sup>.



### Zones d'agriculture urbaine

Le règlement aspire à **faire évoluer l'affectation en espaces verts vers un zonage économique « agriculture urbaine »**.



### Zone de réserve stratégique

La zone de **réserve stratégique RS** est une zone destinée à l'**extension future** de l'agglomération. Elle **peut être ouverte à des projets apportant une plus-value réelle** en termes d'investissement et d'emploi, de la qualité du bâti et des équipements associés.

02

## MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 19 (LOI N°12-90)

### Modifications particulières

- ▶ Des modifications particulières peuvent être apportées si elles permettent de **garantir la mise en œuvre des dispositions du PA**, à l'occasion de l'examen des demandes **d'autorisations de lotir ou de créer un groupe d'habitations**.
- ▶ Ces modifications particulières concernent notamment **l'alinéa 9 de l'article 19** portant sur les **règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction**.

### Conditions

Les modifications particulières ne peuvent être accordées **que si elles constituent** :

- ▶ La réponse technique idoine pour réaliser les dispositions du PA ;
- ▶ Un **moyen d'adaptation du règlement aux spécificités** du lieu et du moment ;
- ▶ Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale.

Ces modifications ne peuvent être accordées si elles **portent atteinte à l'intérêt général** et aux droits des tiers en termes de couverture du territoire en équipements et espaces publics.

- ▶ **Les projets faisant objet de convention entre les porteurs des projets et l'État dans le cadre du programme de la lutte contre l'habitat insalubre bénéficient systématiquement des adaptations urbanistiques particulières** en application des dispositions des alinéas **1 (zonage) et 9** de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

### Mise en œuvre

- ▶ Les modifications particulières seront examinées par une **commission ad hoc préalablement à leur dépôt en vue de l'obtention des permis et autorisations**.

## PATRIMOINE : 3 CLASSIFICATIONS

- ▶ Le règlement intègre un arsenal juridique à même de régir toute intervention architecturale dans le **tissu urbain à caractère patrimonial**.
- ▶ Les unités bâties patrimoniales sont définies selon **3 catégories** :

### 1. Unités bâties **exceptionnelles - valeur A -**

### 2. Unités bâties **notables - valeur B -**

Les unités bâties classées « A » et « B » **répertoriées** dans le règlement, pourront faire **l'objet d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques nationaux** et seront désormais assujettis aux dispositions de la loi 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

La liste des bâtisses classées en catégorie « A » et « B » **est repérée au niveau du plan graphique**. C'est **une liste évolutive qui sera conditionnée par les résultats de la commission chargée de la sélection des bâtisses à caractère patrimonial** devant être proposées à l'inscription au patrimoine national au titre de la loi 22-80 sus citée.

### 3. Les « **Ensembles urbains** »

Il s'agit des **ensembles urbains remarquables** à l'échelle de leur périmètre pour la persistance des règles ou des principes singuliers qui furent à l'origine de leur conception et qui **devront faire l'objet d'une charte architecturale et urbaine** pour leurs espaces bâtis et non bâtis afin de préserver la cohérence urbaine de l'ensemble.

02

**Exceptionnelles - valeur A -**

- ▶ Elles doivent bénéficier de **la protection la plus absolue.**



Le règlement intègre aussi dans ses annexes un inventaire constitué de fiches identifiant les bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et préciser pour chacun les caractéristiques qu'il convient de préserver.



**Notables - valeur B -**

Procéder à un arbitrage lorsque :

- ▶ Ces bâtiments se situent au sein d'un périmètre de projet d'envergure économique ou sociale importante ou reconnus d'utilité publique justifiant de passer outre sa valeur patrimoniale.
- ▶ Ces bâtiments constituent une rupture importante au sein d'un tissu urbain cohérent.

Les « **Ensembles urbains** »

**La cohérence devra être maintenue**

L'EDIFICE/ ESPACE REPERE	
	
Occupation / Typologie	Habitat    Activité    Mixte    Equipement    Espace naturel
Critère(s) de protection	Naturel    Culturel    Historique    Architectural
Description des actions à mener (sauvegarde, réhabilitation, valorisation)	Le bâtiment représente un intérêt particulier autant pour ses formes architecturales que pour son historique, il nécessite une réhabilitation de la façade. Les éléments à mettre en valeur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les moulures de la façade ;</li> <li>- La ferronnerie des fenêtres ;</li> <li>- La porte d'accès principale.</li> </ul>

**PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

- ▶ Le règlement dédie un -article.8- à la prise en compte des enjeux environnementaux. L'article appelle à tirer parti des conditions climatiques pour **diminuer les consommations énergétiques.**

**3 axes d'action**

1. **Améliorer la performance thermique** des bâtiments neufs ou anciens ;
2. Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages ;
3. Limiter le recours à la climatisation.

**4 recommandations**

1. **Dimensionner les ouvertures** en fonction de leurs orientations ;
2. Renforcer l'utilisation des **volumes qui projettent de l'ombre** ;
3. Utiliser des **jardins et des toits terrasses** pour étendre les espaces habitables ;
4. Installation d'un dispositif **d'eau chaude sanitaire solaire.**

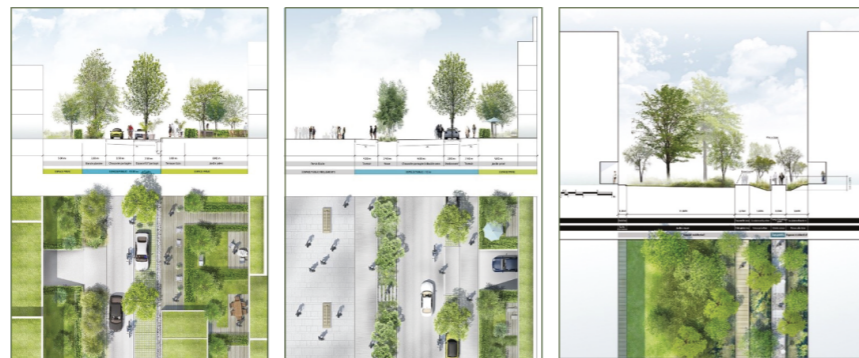
- ▶ Il propose de **nouveaux zonages** ayant un impact direct d'amélioration de la qualité environnementale, à savoir : zones **d'agriculture urbaine**, zones naturelles de **parcs et jardins publics**, zones de **réserves naturelles**, zones **naturelles à protéger** ou à mettre en valeur, zone de reboisement, zones de **bandes paysagères**, zones de **parcs paysagers** et zones de **projets paysagers.**
- ▶ Il intègre une nouvelle **règle fixe relative à la création des surfaces perméables** selon des **pourcentages à respecter et qui varient selon le zonage.**

03

## ÉLABORATION

## 1. Voirie, transport et principes de multimodalité

- Définir de façon **lisible et partagée** une **vision de l'organisation des déplacements** s'appuyant sur l'état des lieux.
- Territorialiser la **multimodalité** avec des **schémas** de services de transport et de **répartition modale** de l'ensemble des déplacements sur le territoire.



## 2. Traitement urbain et paysager

- Mettre en place un **concept de composition urbaine et paysagère** qui fixe les objectifs escomptés en matière du paysage urbain (les couloirs de vue importants, les éléments forts du paysage urbain, les émergences, les axes de composition majeurs ...).



## 3. Zooms et modelisation 3d

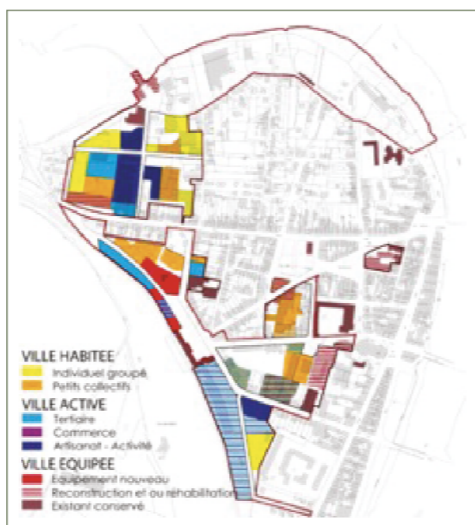
- Présentation de **zooms et de rendus de modélisation en 3D** des grandes actions prévues par le PA et du paysage urbain généré.



03

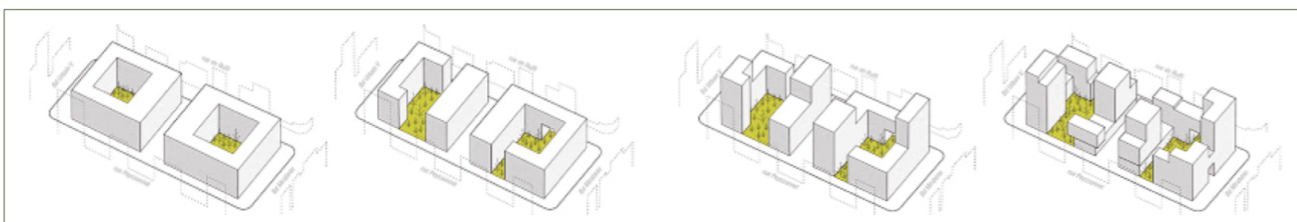
#### 4. Équipements et multifonctionnalité

- ▶ La programmation des équipements publics et privés nécessaires au quotidien de l'utilisateur se fait dans une logique de mixité des usages en allant vers des équipements multifonctionnels.
- ▶ L'insertion desdits équipements se base sur le *Référentiel de programmations des équipements publics et privés* élaboré par la Direction de l'Urbanisme.



#### 5. Formes et densités urbaines

vers de nouvelles typologies : l'îlot ouvert



#### 6. Bilan de l'état des lieux et perspectives d'évolution

Rappeler les constats, les besoins et les perspectives d'évolutions en termes de :

- ▶ Démographie
- ▶ Paysages naturels
- ▶ Économie, activités et emploi
- ▶ Environnement & risques
- ▶ Habitat
- ▶ Équipements
- ▶ Bâtiments à intérêt particulier
- ▶ Qualité urbaine et architecturale

#### 7. Bilan de l'état des lieux et perspectives d'évolution

Souligner les grandes orientations du schéma directeur d'aménagement urbain couvrant le territoire concerné et mettre la lumière sur les réponses apportées par le PA et qui traduisent lesdites orientations, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers.

#### 8. Modalités de concertation

- ▶ Mise en place de processus de concertation élargie avec tous les intervenants ;
- ▶ Association de la population à la réalisation par l'appropriation des objectifs du PA ;
- ▶ Définition de cadre partenarial spécifique à la réalisation d'équipements.



03

## RECOMMANDATIONS

### MISE EN OEUVRE

#### 1. Stratégie de mise en œuvre

- ▶ Proposer des outils (convention, contrat programme, contrat projet...) pour la concrétisation des options majeures et des actions prioritaires à l'échelle du territoire ;

#### 2. Stratégie de suivi et d'évaluation

- ▶ Établir un échéancier permettant une priorisation des actions et une visibilité sur le devenir de la ville à court, moyen et long terme ;
- ▶ Mise en place d'un dispositif local de suivi et d'évaluation aboutissant à des rapports d'évaluation avec des indicateurs de développement urbain convenus entre les différents acteurs ;
- ▶ Révision et mise à jour des actions prioritaires selon la programmation initiale des investissements.

#### Réversibilité

##### AU TITRE DE CHAQUE 2 ANS

##### ELABORATION D'UN RAPPORT DE SUIVI

Permettant un suivi permanent et soulevant les contraintes rencontrées et une mise à jour des actions prioritaires.

##### 5 ANS APRÈS L'APPROBATION

##### RAPPORT D'ÉVALUATION DE MI-CHEMIN

Explicitant le taux de réalisation de la programmation escomptée et la démarche de rattrapage à entamer.

## CONCLUSIONS

### UNE BOÎTE À OUTILS : À ADAPTER, COMPLÉTER ET ENRICHIR

- ▶ L'approche de la règle fixe et de la règle alternative est à généraliser au vu de sa contribution pour encourager l'investissement et améliorer la qualité.
- ▶ L'approche de souplesse, d'adaptabilité, de zones de projets est à privilégier.
- ▶ La prise en compte des enjeux environnementaux est une priorité dans le contexte actuel.
- ▶ Une attention particulière est à accorder au patrimoine, sa mise en valeur et sa préservation.
- ▶ Nomenclature unifiée appliquée au Géoportail National des documents d'urbanisme.

### PERSPECTIVES

- ▶ L'établissement de nouveaux Termes de référence pour la réalisation des POS.
- ▶ Passage à une échelle plus fine des documents d'urbanisme : échelle du voisinage avec des modélisation en 3D.
- ▶ La préparation d'un Règlement d'Aménagement relatif aux Médinas et tissus patrimoniaux.



04



Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du territoire  
national de l'Urbanisme, de l'Habitat et  
de la Politique de la ville

Département Aménagement du Territoire et Urbanisme  
Secrétariat Général  
Direction de l'Urbanisme



[www.federation-majal.ma](http://www.federation-majal.ma)

Édité avec la participation de



فدرالية الوكالات الحضرية بالمغرب

فدرالية الوكالات الحضرية بالمغرب  
FEDERATION DES AGENCES URBAINES DU MAROC