

Royaume du Maroc

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

1607

15 Février 2018

Mes dames et Messieurs :

– Les Inspecteurs Régionaux

– Les Directeurs des Agences Urbaines

Objet : Référentiel de densités et de formes urbaines.

Réf. : Copie du Référentiel et CD-ROM.

Comme vous le savez, le Maroc a connu durant les dernières décennies une dynamique d'urbanisation soutenue entraînant une transformation profonde des territoires et une forte pression sur les villes et leurs périphéries (étalement urbain, périurbanisation, surcoûts liés à l'ouverture à l'urbanisation). Ce processus d'urbanisation accéléré et irréversible interpelle la nécessité d'une transition vers un urbanisme durable et inclusif et nécessite un changement d'approche du mode de planification urbaine.

L'analyse faite a permis de relever plusieurs constats à savoir la standardisation des typologies du bâti à cause du recours systématique au zonage, une morphologie uniforme résultant de la réglementation applicable basée sur le plafond de hauteur, le coefficient d'occupation au sol COS, le coefficient d'utilisation du sol CUS, les règles de prospect et le minimum parcellaire et une forme urbaine implicite au dispositif déterminant l'occupation au sol et la volumétrie.

Face à l'envergure de cette urbanisation, la question de la densité constitue une réponse idoine permettant de réaliser une économie d'agglomération et une compacité et inclusivité des territoires. En effet, la densité s'impose comme nouveau modèle de développement urbain permettant d'optimiser les ressources foncières, de densifier et renforcer les polarités existantes et d'encourager un urbanisme plus économe en espace articulé autour de modes de transports collectifs et d'espaces publics de qualité.

Pour répondre aux enjeux et défis urbains et dans l'objectif de promouvoir des modèles de production performants et durables, le Ministère a mis en place un référentiel de densités et des formes urbaines destiné aux décideurs, planificateurs et aménageurs prônant un mode alternatif de planification et d'aménagement par densité en tant qu'indicateur pertinent de production de l'espace permettant d'adopter de nouveaux principes d'aménagement notamment, celui de l'ilot en tant qu'outil de composition urbaine offrant une multitude de modalités d'adaptation et de flexibilité dans la conception.

Aussi, et en vue de répondre aux besoins présents et futurs des territoires et les inscrire dans un processus de développement durable, il vous appartient d'intégrer les orientations et préconisations du référentiel à l'occasion de l'élaboration des règlements d'aménagement des documents d'urbanisme et lors de l'accompagnement des projets d'aménagement urbain.

J'attacherai du prix à l'application des dispositions de la présente circulaire et faire part des difficultés éventuelles rencontrées aux services centraux de ce Ministère (Direction de l'Urbanisme).

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

Abdelahad FASSI-FEHRI