

مكتب التكوين المهني وإنعاش الشغل

Office de la Formation Professionnelle  
et de la Promotion/on du Travail

**A Monsieur  
Le Directeur du Patrimoine**

**N/Réf :** OFF/DR FES-MEKNES/SALN° 115 /20

Fès, le : 12.6 NOV 2020..

**BORDEREAU D'ENVOI**

<b><u>Désignations</u></b>	<b><u>Nbre</u></b>	<b><u>Observations</u></b>
<b><u>Objet :</u></b> Note de renseignement relative au terrain de la cité des métiers et des compétences de la région Fès Meknès	01	<b><u>SOIT TRANSMIS</u></b> Pour attribution  Abdelhakim HADAFI Directeur Régional Région Fès - Meknès

Direction Régionale  
Fès-Meknès

Hay Al Adarissa, Route Ain Smen, B.P.136 Dokkarat- Fès.  
☎ (0535) 60 70 07/ 61 08 46 Fax : (0535)60-39-97  
E-mail : drcn@ofppt.org.ma

Royaume du Maroc

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



Agence Urbaine de Fès

12 5 NOV 2020

N°: 2382 /D.A.J.F

A

Monsieur LE DERICTEUR REGIONAL O.F.P.PT  
Région Fès Meknès  
Fès

**Objet** : Demande de Note de renseignements urbanistiques relative au terrain  
Partie du TF n° 494 KF (X534800 Y=382800), sis Arrondissement  
Agdal, Préfecture de Fès.

**P.J** : Extrait du plan d'aménagement et une copie de la réglementation y  
afférente.

**Réf.** : Votre envoi n° 103/2020 en date du 16/11/2020.

Suite à votre envoi cité en référence, J'ai l'honneur de vous faire  
connaître que selon les dispositions du Plan d'Aménagement de la ville de Fès et  
parties des communes rurales périphériques, (version soumise à l'homologation ), le  
terrain en question est situé dans la zone **B** secteur **B1**.

Vous trouverez ci-joint un extrait du plan d'aménagement et une copie de  
règlement afférent à cette zone.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Agence Urbaine de Fès, Avenue de Palestine, BP 2448 Fès - Maroc  
Tél: 0661 66 22 45-05 35 93 01 81- Fax : 05 35 65 36 02  
Site Web : [www.aufes.org](http://www.aufes.org)- Email : [aufes@menara.ma](mailto:aufes@menara.ma)

TÜVRheinland  
Precisely Right  
ISO 9001:2015

**ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B****DESTINATION DE LA ZONE :**

La Zone B est destinée à l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

La Zone B (Secteurs B1, B2 et B4) est une zone urbaine «d'immeubles alignés», dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul.

La Zone B Secteur B3 concerne les parcelles situées sur un tronçon de la voie n° 2B tel que indiqué sur le document graphique, occupée en grande partie par des villas, et destinée à accueillir des logements, des activités commerciales et services. Ce Secteur concerne une bande linéaire dans la continuité de l'Avenue Allal Ben Abdallah jusqu'au giratoire, au croisement de celui-ci et de la rocade. L'objectif est de continuer le traitement de qualité qui existe sur l'Avenue Allal Ben Abdallah, par l'élargissement de ce tronçon de la voie (servitude de recul sur les parcelles riveraines constituées de villas de surfaces moyennes), son animation (par l'autorisation d'ouverture de commerces et services de qualité).

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :**

Sont interdits dans la Zone B :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> dans les secteurs B1, B2, B3 et B4
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

La superficie et la largeur minimale de ces parcelles sont définies comme suit :

	Surface minimale	Largeur minimale
<b>Secteur B1</b>	Libre	14 m
<b>Secteur B2</b>	Libre	12 m
<b>Secteur B3</b>	Parcellaire existant à maintenir	Parcellaire existant à maintenir
<b>Secteur B4</b>	Parcellaire existant à maintenir	Parcellaire existant à maintenir

Pour les secteurs B3 et B4 tout lotissement est interdit

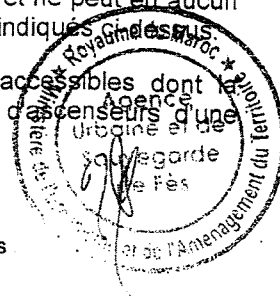
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- o Pour le secteur B1 18m et R+4
- o Pour le secteur B2 15m et R+3
- o Pour le secteur B4 11m et R+2
- o Pour le secteur B3 8.50m et R+1

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs dont la hauteur maximale est de 2,50m.



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

**Pour les secteurs B1, B2 et B4 :**

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions (H) peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par :

- o 1,4 :  $H \leq L \times 1,4$  pour le secteur B1 (R+4)
- o 1,2 :  $H \leq L \times 1,2$  pour le secteur B2 (R+3)
- o  $H \leq L$  pour le secteur B4 (R+2)

Au-delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

**Pour le secteur B3 :**

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

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

**Pour les secteurs B1, B2 et B4 :**

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie; des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, pour les immeubles à usage d'habitation et dans le souci d'assurer une continuité cohérente du bâti, la bande constructible ne peut dépasser 15 m pour les cas suivants :

- o Le parcellaire existant mitoyen ne permet pas la constructibilité de la bande de 20 m ;
- o Les constructions existantes mitoyennes sont autorisées sur la base de la bande constructible de 15 m.

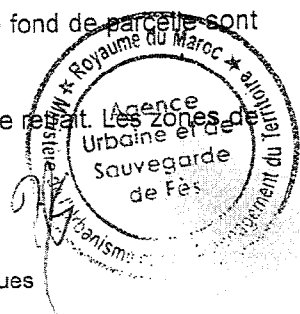
Au delà de cette bande, et ce pour les secteurs B1, B2 et B4 des constructions peuvent être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée. Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à :

- 5 m pour le secteur B1
- 4,5m pour le secteur B2.
- $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 4m pour le secteur B4.

**Pour le secteur B3 :**

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle sont de 4m.

Aucune construction en dur n'est tolérée dans les zones de servitudes de retrait. Les zones de retrait peuvent être plantées et aménagées en terrasses.



Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation ;
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :**

La distance séparant les façades en vis à vis, des constructions édifiées sur la même propriété, doit respecter les dispositions suivantes :

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10 m pour le secteur B1, 9m pour le secteur B2, 8m pour le secteur B3 et  $L \geq H$  pour le secteur B4.

**EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, les secteurs en mutation ainsi que ceux nouvellement urbanisables l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies définies comme suit :

- o Pour le secteur B1 (R+4) : 16 m
- o Pour le secteur B2 (R+3) : 14 m.
- o Pour le secteur B4 (R+2) : 12 m

**STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes:

- Habitat : Une place par logement
- Bureaux : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :**

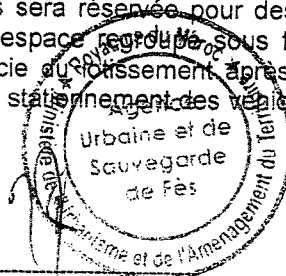
- En surface : 2.30m x 5.00m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50m x 5.00m.

**PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations en espace public, sous forme d'équipement (jeu, espace planté) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des articles 30 et 31 de la loi 25-90 .

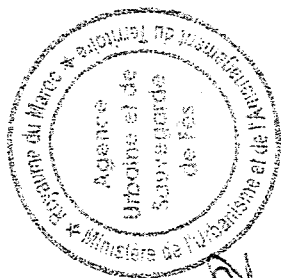


**SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

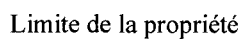
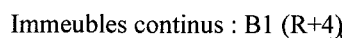
La servitude de portiques est à prévoir le long des voies où la zone de portiques est déjà engagée. Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant les prescriptions de l'Arrêté Municipal permanent, portant règlement de voirie et de construction.

La servitude non aedificandie, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.



Echelle : 1/2000



Etabli par :AHOUYAK.A

Vérifié Par.....

