

ROYUME DU MAROC

PREMIER MINISTRE
MINISTERE DELEGEE CHARGEE DE L'HABITAT ET DE
L'URBANISME
HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE



PREMIER MINISTRE
CHARGEE DE L'HABITAT ET DE
HOLDING D'AMENAGEMENT
AL OMRANE

ZONE D'URBANISATION NOUVELLE
SEOUNE ANADOR

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

I/ DISPOSITIONS RELATIVES A L' AMENAGEMENT DE LA Z.U.N DE SELOUNE

A/ DISPOSITIONS GENARLALES :

- SITUATION
- CHAMP D'APPLICATION
- DELIMITATION DE LA Z.U.N DE SELOUNE

B/ ZONAGE :

1°) ZONAGE

- Habitat mono familial R+1 (villas isolées)
- Habitat mono familial R+1 (villas jumelées)
- Habitat mono familial R+1 (villas en bande)
- Habitat tri familial R+2
- Habitat tri familial R+3 à R.D.C commercial sur front bâti

2°) SERVIITUDES

- a) non aedificandi
- b) ordonnancement architectural

C/ RESAU VOIRIE

- 1) VOIRIE
- 2) PLACES
- 3) ESPACES VERT ET BOISEMENT

D/ EQUIPEMENTS

- 1) EQUIPEMENTS SPORTIFS
- 2) EQUIPEMENTS DE SERVICES
- Administratifs
- scolaires
- socio collectif

II/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION GENERALE DE LA Z.U.N. DE SELOUNE

A/ ZONES D'HABITAT MONO FAMILIAL

- 1- DEFINITION
- 2- REGLEMENT GENERAL DES ZONES
- 3- REGLEMENT PROPRE A CHAQUE ZONE

- a- ZONE A : HABITAT MONO FAMILIAL R+1 (VILLAS ISOLEES)
- b- ZONE B : HABITAT MONO FAMILIAL R+1(VILLAS JUMELEES)
- c- ZONE C : HABITAT MONO FAMILIAL R+1 (VILLAS EN BANDE)

B/ ZONE D'HABITAT SOCIAL TRIFAMILAIL :

- 1) DEFINITION
- 2) REGLEMENT GENERAL DES ZONES
- 3) REGLEMENT PROPRE A CHAQUE ZONE
 - a- ZONE D : HABITAT SOCIAL TRI-FAMILIAL R +2
 - b- ZONE E : HABITAT SOCIAL TRI-FAMILIAL R+3 A R.D.C COMMERCIAL EN FRONT BATI

C/ ZONES D'HABITAT COLLECTIF

- 1- DEFINITION
- a - ZONE F : HABITAT COLLECTIF R+4 A RDC COMMERCIAL

D/ ACITVITES COMMERCIALES

I / DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

DE LA Z.U.N :

A/ DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent règlement a pour objet de définir les différents processus et les conditions nécessaires à la réalisation du règlement d'urbanisme de la Z.U.N de SELOÛNE. Le règlement est établi conformément au titre II. Article 8 et suivants du dahir N° 1.92.31 du 15 Dou Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi N°12.90 relative à l'urbanisme

Présentation du lotissement

Situation : - Wilaya de la Région Orientale.
- Province de Nador.
- Commune rurale de Selouane .

Réf. Foncières : 11 291/11

Propriétaire : Holding d'Aménagement ALOmrane

Superficie : 125^H 00^A 00^{CA}

Coordonnées au centre : X : 726200

Y : 499150

1-SITUATION

L'assiette foncière de la Z.U.N de SELOUANE, d'une contenance d'environ de 125HA, s'inscrit dans le périmètre d'aménagement du secteur EST de SELOUNE.

La Z.U.N est située en aval de l'autoroute RP39 (qui relie NADOR à EL HOUCEIMA) et est traversée par la RP27 (qui relie NADOR à OUJDA)

2- CHAMP D'APPLICATION :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles

3- DELIMITATION DU PLAN D'AMENAGEMENT :

Le périmètre couvert par ce règlement d'urbanisme est délimité par une figure géométrique représentée en trait discontinu, reliant les points dont les sommes sont définies par les coordonnées Lambert établies par le topographe de l'opération

B/ ZONAGE :

Le périmètre d'aménagement de la Z.U.N de SELOUANE comprend différentes zones, et servitudes indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée. Figurée en légende .il sont énumérés ci-après :

1/ ZONES

ZONE A : Habitat mono familial R+1 (villas isolées)

ZONE B : Habitat mono familial R+1 (villas jumelées)

ZONE C : Habitat mono familial R+1 (villas en bande)

ZONE D : Habitat tri familial R+2

ZONE E : Habitat tri familial R+3 à R.D.C commercial sur front bâti

ZONE F : Habitat collectif économique R+4 à R.D.C commercial

2/ SERVITUDES

a- Servitude non aedificandie :

Sont frappées non aedificandie les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurées par les lettres **NE**.

C/ RESEAU VOIRIE

1/ VOIRIE

a- voies carrossables :

Font ou feront parties du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE . Les routes .les chemins .les boulevards, les rues,et les impasses figurés sur les plan par une représentation graphique appropriée , ces voies sont énumérées avec leur largeur d'emprise sur les plans sectoriels.

b- voies non carrossables :

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE. Ces voies figurés sur le plan sectoriel par une représentation graphique appropriée ; désignée par la lettre «CP» et figurées en légende.

c- parking :

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE. Les parkings sont figurés sur le plan sectoriel par une représentation graphique appropriée, désignée par la lettre «PA» et figurées en légende.

2/ PLACES

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUNE . Les places sont figurées sur le plan sectoriel par une représentation graphique appropriée, désignée par lettre« PL» et figurées en légende.

3/ ESPACES VERTS ET BOISEMENTS

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE. Ces zones sont destinées à être aménagées en espace vert ou boisement , t seront zones non aedificandi, elles sont indiquées sur plan sectoriel par une représentation graphique appropriée , désignée par la lettre «V» et figurées en légende

D/ EQUIPEMENTS

1- EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE, sont ou seront réservés à des équipements sportifs, les espaces indiquées sur les plan sectoriel par une représentation graphique appropriée, désignée par la lettre «S» et figurées en légende.

2/ EQUIPEMENTS DE SERVICE

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANEQ. sont ou seront réservés à des équipements de service, les espaces indiquées sur le plan sectoriel par une représentation graphique appropriée , figurée en légendes désignés par la lettre adéquate à chacun.

Les emplacements qui leur seront réservés seront désigner par lettre :

- «A» pour administration
- «S» pour équipements scolaire
- «C.S» pour équipements de santé
- «E.S» pour équipements socio collectifs

3/ EQUIPEMENTS COMMERCIAUX :

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE. Sont ou seront réservés à des équipements commerciaux, les espaces indiquées sur les plans sectoriels par une représentation graphique appropriée, désignée par lettre «C. C» et figurées légende

4/ MOSQUEE :

Font ou feront partie du domaine public de la Z.U.N de SELOUANE. Sont ou seront réservés à des mosquées, les espaces indiquées sur le plan sectoriel par une représentation Graphique appropriée, désignée par la lettre «M» et figurées en légende.

Le 1/10 de la parcelle peut être érigé en espace commercial servant à entretenir la mosquée.

II/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION GENERALES DE LA Z.U.N

A/ ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL

1- DEFINITION

Cette zone se fera sous forme de lotissements, elle comprendra des lots constitués de trois types d'habitat individuel a savoir : villas isolées - villas jumelées- villas en bande.

2- REGLEMENTS GENERAL

* Type d'occupation des soles interdit

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- les dépôts et l'activité artisanale
- l'ouverture et l'exploitation carrières
- l'ouverture de commerces dans les lots villas

* Prospect :

Les voies doivent avoir des largeurs d'emprise conforme au prospect de $L=H$
Hauteur de la villa ne doit pas dépasser 8 m.

* Longueur de bande de villas

La longueur d'une bande de villas ne doit en aucun cas dépasser 80m, un passage de circulation automobile ou piéton doit être prévu au minimum tout les 80 m

L'emprise de ce passage ne doit pas être inférieur à 8 m.

L'accès à l'étage ne pourra se faire de l'extérieur.

* Zones de retrait

Aucune construction en dur n'est tolérée dans les zones de servitude de retrait. Sauf le mur de clôture et les entrées couvertes

Les zones de retrait peuvent être plantées et aménagées en terrasses.

Les balcons et encorbellements ne peuvent en aucun cas empiéter sur les jours de recul arrière et latéraux.

* Mure de clôture :

Les murs de clôture sur alignements ne devront pas dépasser une hauteur de 1.40m et devront être surmontés obligatoirement d'un grillage ou ferronnerie.

Les murs de clôture sur alignements doivent être d'une surmontées d'une haie de verdure.

Les murs de clôture en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.50 de hauteur.

* Terrasses

Les terrasses sont accessibles et ne peuvent en aucun cas être utilisées a usage d'habitation

* Garages et dépendances :

Les garages et dépendances ne doivent pas dépasser 15m² et faire corps avec la bâtisse Principale et doivent répondre aux conditions suivants :

- leur hauteur ne peut dépasser 2.20m sous plafond et 2.50 hors tout y compris acrotère
- elles ne peuvent empiéter sur la zone de retrait donnant sur la voie publique
- elles ne peuvent être surélevées.
- elles ne peuvent être sur les voies non carrossables.
- hauteur sous plafond du RDC et de l'Etage ne peuvent dépasser 3 m.

* Cave et sous-soi :

Les caves et sous-sols peuvent être autorisées dans le cas ou la nature du terrain le permettent, et ne doivent être conçu qu'au sous-sol du corps principal.

La hauteur sous dalle du sous-sol ne doit pas dépasser 2.20m.

Les sous-sols ne doivent pas être utilisés à usage d'habitation, et ne devront comporter aucun point d'eau

Leur éclairage et ventilation doivent être conçus à partir de cours anglaises, mais de soubassement dont la hauteur maximale est fixée à 0.80m.

La rampe d'accès au sous-sol ne peut dépasser 20%

* Voirie

Les conditions techniques applicables à la voirie automobile sont les suivants :

- la largeur minimale des emprises des voies de lotissements sera de 10m

-les voies seront traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules

3-REGLEMENT PROPRE A CHAQUE ZONE

a- ZONE A : HABITAT MONO FAMILIAL R+1(VILLAS ISOLEES)

* Définition :

Habitat de moyenne superficie libre des quatre cotés.

Habita individuel destiné à une seul famille, en cas cet habitat ne peut être subdivisé en Plusieurs appartements .l'étage doit être intégré au R.D.C dans une conception architecturale Appropriée. L'accès à l'étage ne pourra se faire directement de l'extérieur.

* Hauteur :

Cet habitat ne peut comporter qu'un ou deux niveaux et ne peut dépasser une hauteur de 8m, mesurée au milieu de la façade sur rue

* Servitude de retrait :

La projection au sol des balcons et encorbellements fermés à l'étage ne peut en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait. Les servitudes de retrait seront de 4m par rapport à l'alignement sur la voie principale et de 4m la limite arrière de la propriété et les limites latérales.

b- ZONE B : HABITAT MONO FAMILIAL R+1 (VILLAS JUMELEES)

* Définition :

Zone qui se fera sous forme de lotissement. Elle comprendra des lots d'habitat individuel qui ne peut avoir qu'un seul logement par lot. Cette zone sera constituée de maisons jumelées accolées deux par deux.

* Hauteur

Cet habitat ne peut comporter qu'un ou deux niveaux et ne peut dépasser une hauteur de 8 m mesurée au milieu de la façade sur rue principale.

* Servitude de retrait :

La projection au sol des encorbellements et balcons à l'étage ne peut en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait.

Les servitudes de retrait seront de 4 m par rapport à l'alignement sur la voie principale et de 4m la limite arrière de la propriété et les limites latérales et de 3 m pour les villas de fin de bande donnant sur les CP. Le recul de 3 m serra de coté du CP.

c- ZONE C : HABITAT MONO FAMILIAL R+1(VILLAS EN BANDE)

* Définition :

Zone qui se fera sous forme de lotissement, elle comprendra des lots d'habitat individuel qui ne peut avoir qu'un seul logement par lot.

C'est une habitation dont un ou deux murs sont mitoyens et qui s'associent étroitement au sol naturel aménagé au jardin

* Hauteur :

Cet habitat ne peut comporter qu'un ou deux niveaux et ne peut dépasser une hauteur de 8m, Mesurée au milieu de la façade sur rue.

* Servitude de retrait :

La projection au sol des encorbellements et balcons à l'étage, ne peut en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait.

Les recules des villas en bande seront de 4 m sur la façade principale et la façade arrière de la propriété. Pour les villas en fin de bande donnant sur les CP, le recul serra de 3m coté CP.

B/ ZONE D'HABITAT SOCIAL TRI-FAMILIAL :

1/ DEFINITION :

Dans cette zone peuvent être édifiées des constructions R+2 destinées à l'habitation et des constructions R+3 destinées à l'habitation avec possibilité de commerces au R.D.C sur front bâti

2/ REGLES GENERALES

*** Type d'occupation des sols interdits :**

- les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- les dépôts et l'activité artisanale.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- l'ouverture de commerces dans les lots situés sur des voies d'emprise inférieure à 15m.

*** Encorbellements et balcons :**

Les encorbellements fermés sont autorisés sur les voies d'emprise égale ou supérieure à 10 m
La saillie ne dépassera pas 1.20m

*** Stationnement des voitures :**

Les stationnements des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique, il doit être sur le terrain propre à l'opération en plein air.

1. H.S.P des RDC habitables est de 3m.
2. H.S.P des RDC commerciaux est de 4m.

*** Terrasses :**

Les terrasses des immeubles sont accessibles.

Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées à usage d'habitation.
La cage d'escalier ne doit pas être en façade principale et sa hauteur ne peut dépasser 2.50m, toutes super structure y comprise.

*** Patios :**

Les Patios sont obligatoires pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16 m².

La surface des cours sera mesurée sur le sol de ces cours, en dehors de la projection horizontale des encorbellements (galeries, balcons, corniches et saillies de toutes natures) à l'exception des saillies.

*** Prospects :**

Les voies doivent avoir des largeurs d'emprise conforme au prospect $L=H$.

3-REGLEMENT PROPRE A CHAQUE ZONE

a- ZONE D : HABITAT SOCIAL TRI FAMILIAL R+2

*** Définition :**

Zone d'habitat comprenant trois niveaux à usage d'habitat avec traitement particulier à Chaque îlot suivant les orientations architecturales à établir ultérieurement.

*** Hauteur :**

La hauteur des constructions mesurée au milieu de la façade et à partir des niveaux du sol Naturel ne peut dépasser 12m y compris l'acrotère.

La hauteur étant fixée par les règles de prospect, aucune surélévation ne pourra avoir lieu

*** Stationnement des voitures :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et Installations et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération en plein air.

Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 400m² de plancher en zone d'habitat.

*** Patios:**

Les Patios sont obligatoires pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16,00 m².

b- ZONE E : HABITAT SOCIAL TRI FAMILIAL R+3 A R.D.C COMMERCIAL EN FRONT BATI (BI FACADE)

*** Définition :**

Zone d'habitat comprenant quatre niveaux à usage d'habitation, et de commerce avec traitement particulier à chaque îlot suivants les orientations architecturales à établir ultérieurement.

Les rez de chaussées sont à usage de commerce ne présentant pas de nuisances pour le voisinage.

*** Hauteur :**

Cet habitat R+3 comprendra quatre niveaux.

La hauteur de la construction mesurée au milieu de la façade et considérée à partir du niveau du sol naturel ne peut dépasser 15.50m y compris l'acrotère.

La hauteur étant fixée par les règles de prospect, aucune surélévation ne pourra avoir lieu.

H.S.P des RDC commerciaux est de 4 m.

*** Stationnements des voitures:**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération en plein air.

Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 400m² de plancher en zone

d'habitat et une place pour 250m² de plancher en zone commerciale.

*** Patios:**

Les Patios sont obligatoires pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16 m².

c/ ZONE D'HABITAT COLLECTIF :

- ZONE F : HABITAT COLLECTIVE R+4 RDC COMMERCIAL :

*** Définition :**

L'habitat collectif continu, en alignement sur rue, à 5 niveaux et à rez de chaussée commercial, est une construction à usage d'habitation à caractère multifamilial ou à usage de bureaux,

Des commerces, utiles à l'ensemble des riverains, n'est autorisés que le long des voies d'emprises supérieures ou égales à 15 m.

*** Hauteur**

Les immeubles seront de type R+4 soit 5 niveaux dont le dernier étage sera en retrait.

La hauteur des immeubles ne doit en aucun cas dépasser 18.50m

La hauteur des immeubles étant fixée par les règles de prospect, aucune surélévation ne pourra avoir lieu.

L'embranchement des escaliers doit avoir une largeur minimale de 1,40m

*** Stationnement des voitures :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le stationnement des voitures doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération en plein air ou dans des garages dans les conditions ci-après :

-Pour les constructions à usage de bureaux. D'activités commerciales, il sera prévu une place de stationnement pour 80m² de planchers hors œuvres.

-Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par appartement.

-La superficie des planches hors œuvres, nécessaire à ces aires de stationnement est déterminée à raison de 25m² par place, y compris la circulation, cette superficie devra être utilisée effectivement pour le stationnement des voitures.

-pour le parking dépassant 20 places, une sortie et une entrée de 3.50m de large minimale Chacune devra être prévue. Les rampes d'accès ne doivent en aucun cas excéder les 20% de Pente, un traitement particulier sera réservé au accès et aux rampes desservant les parkings Des lots concernés par les zones non raccordables au réseau.

***Encorbellements et balcons :**

Les encorbellements fermés sont autorisés sur les voies d'emprise égale ou supérieure à 10 m La saillie ne dépassera pas 1.20m

Les balcons sont autorisés sur les voies d'emprise égale ou supérieure à 10m

La hauteur au dessus du trottoir sera, au minimum de 5.00

La largeur des balcons ne doit pas dépasser 1.20m

La hauteur maximale des gardes corps des encorbellements et balcons ne doit dépasser 1.00.

Pour les immeubles dont le nombre d'appartements est ≥ 10 , un logement gardien est obligatoire.

*** Terrasses :**

Les terrasses des immeubles sont accessibles. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées à usage d'habitation

La cage d'escalier ne doit pas être en façade principale et sa hauteur ne peut dépasser 2.50m

*** Hauteur des murs des terrasses :**

La hauteur des murs séparatifs des terrasses ne doit pas dépasser 1.80m et peut être Surmonté d'une grille en ferronnerie.

*** Patios:**

Les Patios sont obligatoires pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 25 m². Une courette de 7 m² et prévu pour l'éclairage des escaliers.

D/ ACTIVITES COMMERCIALES

Des parcelles destinées aux activités commerciales sont prévues. ces parcelles comportant des Commerces au rez de chaussée peuvent recevoir un ou deux étages à usage d'habitation ou de Bureau. L'ordonnancement architectural de ces parcelles fera l'objet d'une étude à définir Ultérieurement et respectera les règles de prospect adoptées,

Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupement d'habitations devront être desservies par Des voies accessibles aux véhicules de secours. A cet effet. Les voies piétonnes auront une Largeur minimum de 8m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

Dans le lotissement ou groupement d'habitations, des bouches extérieures, de lutte contre L'incendie devra être prévu.

Suit à l'article 10 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et Morcellement, le lotissement est divisé en plusieurs îlots A, B, C, D, E, F

GRILLE DES EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS PREVUS PAR LE HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE SUR LE TERRAIN A AMENAGER A SELOUNE

EQUIPEMENTS SPORTIFS :

- ✓ 3 Terrains de sport
- ✓ 1 salle couverte

ADMINISTRATIONS :

- ✓ 1 Complexe administratif
- ✓ 1 Centre féminin
- ✓ 1 Maison de jeune
- ✓ 1 Poste de police

EQUIPEMENTS SCOLAIRES :

- ✓ 5 Ecoles primaires
- ✓ 1 Collèges
- ✓ 1 Lycées
- ✓ 1 C.Q.P

EQUIPEMENTS DE SANTE :

- ✓ 1 Centre de santé

MOSQUEES :

- ✓ 5 Mosquées

ESPACES VERTS :

- ✓ 9 Espaces verts

VOIR TABLEAUX RECAPITULATIFS EN ANNEXE

CI APRES

SUPERFICIE TERRAIN ZUN SELOUNE		125 HA
SUPERFICIE DES LOTS	31%	38 Ha 85A 88Ca
ESPACES VERTS	0.53%	00Ha 66 A 82Ca
VOIRIE ET AUTRE	42.50%	53Ha17A20Ca
LES CHUTES	26.37%	32Ha97A30Ca



BARNEADI
Aff. 4/1/11
Sd. 1/1/11 - Imprim. N° 89 A/1/11
Tel. 095 28 05 41 / 095 63 00 29