

Décret n° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones

Bulletin officiel n° 2739 du 28 avril 1965

LE PREMIER MINISTRE,

Vu le dahir du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme et, notamment, son article 18 ;

Sur la proposition du ministre des travaux publics après avis des ministres de l'intérieur et de la santé publique,

DECRETE :

ARTICLE PREMIER. - Les zones d'habitat économique sont les zones définies sous cette appellation par les textes approuvant les plans et règlements d'aménagement ou les plans de zonage ou portant création de ces zones lorsque celles-ci n'ont pas été prévues par lesdits plans ou règlements.

ART. 2 - Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent décret, le règlement général de construction d'habitat économique. Ce règlement est applicable aux zones définies à l'article premier.

ART. 3 - Le ministre des travaux publics et des communications et le ministre de l'intérieur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au Bulletin officiel.

Fait à Rabat, le 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964).

AHMED BAHNINI.

Pour contreseing :

*Le ministre des travaux publics,
et des communications,*
MOHAMED BENHIMA.

Le ministre de l'intérieur,
MOHAMED OUFKIR.

*

*

*

ANNEXE.

Règlement général de construction d'habitat économique.

ARTICLE PREMIER. - Champ d'application. - La présente réglementation s'applique exclusivement aux zones d'habitat économique dans le cadre des plans et règlements d'aménagement ou de zonage.

ART. 2 : - Définition. - Cette réglementation a pour but de permettre à une population urbaine peu fortunée d'accéder au logement. Elle définit les conditions de construction d'une unité logement qui doit comporter, outre les pièces d'habitation, une cuisine, une salle d'eau et un W.C.

TITRE PREMIER.

REGLEMENTATION GENERALE
INTERESSANT TOUS LES TYPES DE CONSTRUCTIONS.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions intérieures des constructions.

ART. 3 : - Hauteur sous plafond. - La hauteur minimum des pièces d'habitation entre plancher et plafond sera fixée à 2,60 m pour les zones littorales sur une profondeur de 25 km de la côte. S'agissant d'un plafond incliné, cette hauteur sous plafond constituera une moyenne, la hauteur au point le plus bas sera au minimum de 2,25 m. Hors des zones littorales, la hauteur minimum sera de 2,80 m et la hauteur minimum la plus faible pour les plafonds inclinés sera au minimum de 2,45 m. Dans les deux cas, les pièces de service pourront posséder une hauteur minimum de 2,25 m. Les rez-de-chaussée commerciaux auront une hauteur minimum de 3 mètres entre plancher et plafond.



ART. 4. - Dimensions. - La plus petite dimension d'une pièce d'habitation ne pourra être inférieure à 2,35 m. Si cette dernière constitue une largeur moyenne, la plus petite largeur ne descendra pas au-dessous de 2,20 m. Si la pièce est éclairée uniquement par son petit côté, sa longueur sera égale au plus à deux fois la hauteur sous linteau de la fenêtre la plus haute.

ART. 5. - Superficie des pièces. - La pièce principale d'un logement de type économique aura une superficie minimum de 12 mètres carrés, les autres pièces d'habitation auront une superficie minimum de 9 mètres carrés.

La cuisine aura une superficie minimum de 5 mètres carrés, ou de 4 mètres carrés à condition d'être liée à une cour ou à une loggia d'une superficie minimum de 2 mètres carrés. Aucune dimension de la cuisine ne sera inférieure à 1,70 m.

La salle d'eau aura une superficie minimum de 1,30 m² et la superficie des W.C. ne devra pas descendre en dessous de 0,85 m².

ART. 6. - Largeur des escaliers et dégagements. - La largeur minimum des escaliers sera de :

- 0,80 m pour desservir un logement en étage ;
- 1 mètre pour desservir deux à quatre logements en étage ;
- 1,10 m pour desservir cinq à dix logements en étage ;
- 1,20 m pour desservir plus de dix logements en étage, et ne saurait en aucun cas être inférieure à 0,80 m, cas d'un logement unique sur plusieurs niveaux.

ART. 7. - Eclairage. - Ne pourra être considéré comme fenêtre une baie, dont une dimension serait inférieure à 0,35 m. Les dimensions d'une fenêtre seront calculées entre maçonnerie.

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce sans être inférieure à 1 mètre carré. Toute pièce (hall ou débarras) éclairée en second jour sera rigoureusement interdite si sa superficie dépasse 6 mètres carrés.

ART. 8. - Position des ouvertures. - Si la pièce est éclairée uniquement par son grand côté, la distance entre le montant de la baie et l'angle adjacent ne pourra être supérieure à la dimension du petit côté.

ART. 9. - Ventilation des W.C. et salles d'eau. - Cette ventilation pourra être réalisée :

1° Par une baie s'ouvrant directement sur l'extérieur si cette baie a les dimensions exigées pour les fenêtres ;

2° Par une trémie horizontale individuelle située dans la partie haute de la pièce et dont la section aura une superficie minimum de 0,25 m². Sa longueur ne dépassera pas 2 mètres et chaque extrémité sera fermée par une grille ;

3° par gaine verticale commune dont la dimension minimum sera de 0,60 m et sa section aura une surface minimum de 0,50 m². A la partie inférieure une prise d'air d'une surface minimum de 0,25 m² assurera le contact avec l'air extérieur. 50 Cette gaine ouverte à sa partie supérieure sera visitable, recevra des échelons et pourra jouer le rôle de gaine technique ;

4° Par conduits verticaux individuels à parois lisses ayant une surface minimum de 3 décimètres carrés. Le départ de ces conduits se situera dans la partie haute de la pièce et leur souche sera dotée d'aérateurs. La prise d'air basse pourra être prévue sur l'air ambiant des dégagements du logement ;

5° Les W.C. ne pourront pas être ouverts directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

ART.10. - Ventilation de la cuisine. - Un conduit de fumée ou d'aération sera prévu dans chaque cuisine et devra présenter une section minima de 2 décimètres carrés.

CHAPITRE II.

Dispositions extérieures des constructions.

ART. 11. - Passage couvert et portique. - La hauteur minimum des passages publics couverts sera de 2,60 m. Leur largeur ne sera pas inférieure au 1/4 de leur longueur sans toutefois descendre en dessous de 2 mètres. En ce qui concerne les portiques, la hauteur et la largeur seront déterminées par un plan d'ordonnance architecturale.

ART. 12. - Saillies et encorbellements. - Les encorbellements sont autorisés sur des voies carrossables, dont la largeur est égale ou supérieure à 12 mètres, selon une saillie maximum de 0,50 m dont la hauteur au sol ne sera pas inférieure à 2,60 m. Latéralement les lots en bande continue pourront recevoir des encorbellements jusqu'aux limites mitoyennes. Un lot ne pourra recevoir qu'un encorbellement sur une seule face, sans possibilité de retour. La surface de l'encorbellement ne pourra pas dépasser 1/3 de la surface de la façade.



ART. 13. - Hauteur des murs d'acrotère. - La hauteur des murs d'acrotère, mesurée au niveau moyen de la terrasse sera limitée à une hauteur maximum de 1,80 m.

ART.14. - Hauteur des murs séparatifs sur terrasse. - La hauteur maximum par rapport au niveau moyen de la terrasse sera de 2 mètres. Le raccordement avec le mur de façade sera réalisé selon un angle de 30° avec l'horizontale.

ART.15. - Hauteur des murs séparatifs sur rue ou mitoyens à rez-de-chaussée. - La hauteur maximum de ces murs par rapport au niveau le plus haut du sol pris à l'alignement extérieur sera de 2,80 m.

ART. 16. - Dalle de protection des escaliers. - Une dalle de protection de l'escalier d'accès à la terrasse pourra être aménagée, sa hauteur maximum sous dalle sera de 2 mètres, sa plus grande largeur ne dépassera pas 3 mètres et sa superficie maximum sera de 6 mètres carrés. Aucun local d'habitation ne sera toléré sur la terrasse.

CHAPITRE III.

Les lotissements et les groupes d'habitations.

ART. 17. - Plans d'implantation ou plans de masse. - Tous les projets de lotissements économiques devront comporter, outre les pièces dont la liste est donnée par l'article 6 du dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements, un plan de masse indiquant notamment les hauteurs constructibles projetées. Les plans de lotissement et de groupe d'habitations feront l'objet de plan de masse et de cahier des charges dont les dossiers complets seront soumis à l'avis du représentant du service de l'urbanisme avant approbation par l'autorité locale.

Art. 18. - Rapports entre volumes bâtis. - Le présent règlement fixe pour chaque type d'habitat les rapports entre volumes bâtis.

TITRE II.

REGLEMENT INTERESSANT, LES IMMEUBLES A UN OU DEUX NIVEAUX EDIFIES SUR LOTS PARTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES.

ART. 19. – Définition. - Les lots « partiellement constructibles » sont exclusivement réservés à la construction de logements comportant un patio.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions intéressant les immeubles à un niveau.

ART. 20. - Champ d'application. - Ces dispositions ne sont applicables que dans les secteurs dans lesquels la hauteur est limitée à un niveau par un plan d'aménagement ou tout règlement homologué.

ART. 21. - Hauteurs des constructions. - La hauteur maximum des constructions toutes superstructures comprises sera de 3,50 m mesurée au milieu de la façade du lot considéré. Les terrasses ne seront pas accessibles.

ART. 22. - Superficie minimum des lots. - La superficie minimum des lots sera de 60 mètres carrés.

ART. 23. - Dimensions du patio. - La superficie minimum du patio mesurée en dehors de toute saillie sera de 16 mètres carrés, la vue directe minimum sera de 4 mètres.

ART. 24. - Voies de lotissement. - Les voies de lotissement carrossables auront une largeur minimum de 8 mètres.

Des voies de desserte non carrossables pourront être aménagées selon une largeur minimum de 3 mètres et une longueur maximum de 40 mètres.

La jonction entre deux voies de desserte non carrossables ne pourra s'effectuer selon un tracé continu rectiligne de plus de 40 mètres. Un décalage au moins égal à la largeur de la voie devra être respecté et s'amortira sur une placette.

CHAPITRE II.

Dispositions intéressant les immeubles à deux niveaux.

ART. 25. - Hauteur des constructions. - La hauteur maximum des constructions sera de 8 mètres mesurée au milieu de la façade du lot considéré.



ART. 26. - Superficie minimum des lots. - La superficie minimum des lots partiellement constructibles à deux niveaux sera fixée en fonction de l'implantation des patios.

1° Avec patio jointif au domaine public :

- a) logement construit sur une face du patio : 60 mètres carrés ;
- b) logement construit sur deux faces du patio : 65 mètres carrés ;
- c) logement construit sur trois faces du patio : 90 mètres carrés.

2° Avec patio non jointif au domaine public :

- a) logement construit sur trois faces du patio : 100 mètres carrés ;
- b) logement construit sur quatre faces du patio : 150 mètres carrés.

ART. 27. - Dimensions de patios. - La superficie minimum des patios jointifs au domaine public mesurée hors saillie sera de 20 mètres carrés, la vue directe minimum sera de 4 mètres en profondeur et de 5 mètres sur l'alignement. Pour un patio non jointif au domaine public, la superficie minimum mesurée hors saillie sera de 36 mètres carrés avec une vue directe minimum de 6 mètres.

ART. 28. - Voies de lotissements.

Les voies de lotissements carrossables auront une largeur minimum de 8 mètres.

Les voies de desserte non carrossables pourront être aménagées selon une largeur minimum de 5 mètres et une longueur maximum de 50 mètres.

La jonction entre deux voies de desserte non carrossable ne pourra s'effectuer selon un tracé continu rectiligne de plus de 50 mètres de longueur. Un décalage devra être respecté et s'amortira sur une placette d'une largeur minimum de 10 mètres.

TITRE III.

REGLEMENTATION INTERESSANT LES IMMEUBLES INDIVIDUELS EN BANDES A DEUX NIVEAUX SUR TERRAINS ENTIEREMENT CONSTRUCTIBLES.

ART. 29. - Définition. - Le lot entièrement constructible ne comporte aucun espace libre interne et dispose au moins de deux façades sur le domaine public.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions intérieures et accès.

ART.30. - Unité logement. - Chaque lot ne pourra recevoir qu'une unité logement par plancher. En aucun cas le logement ne pourra être divisé par un mur aveugle en profondeur ou en largeur. Il devra avoir une double orientation.

CHAPITRE II.

Dispositions extérieures.

ART. 31. - Profondeur maximum des constructions. - La profondeur maximum hors tout encorbellement compris sera de 12 mètres.

ART. 32. - Hauteur des constructions. - Elle est mesurée au-dessus du sol, sur l'axe de la façade, son maximum avec terrasse accessible est fixé à 8 mètres.

ART. 33. - Terrasse. - La terrasse peut être séparée en deux parties accessibles aux deux logements. Tout local destiné à l'habitation est interdit.

La dalle de protection de l'escalier peut être édifiée selon les conditions prévues à l'article 16, titre I, chapitre II.

CHAPITRE III.

Les lotissements et les groupes d'habitations.

ART. 34. - Superficie minimum des lots. - La superficie minimum des lots constructibles en totalité est de 45 mètres carrés avec un accès latéral et lots décalés, et de 50 mètres carrés pour les lots en bandes continues.

ART. 35. - Largeur minimum des lots. - Les lots posséderont une largeur minimum de 4,50 m s'ils sont jumelés avec retraits, avec accès latéral et de 5 mètres s'ils sont implantés en bandes. En angle la largeur maximum ne dépassera pas 6 mètres.



CHAPITRE IV.

Rapports entre volumes bâtis.

ART. 36. - Espacement entre façades ou prospects. - L'espacement minimum entre deux façades parallèles d'une longueur de 30 mètres et au-dessus sera de 12 mètres.

Sur une seule face de chaque bande, pour une longueur inférieure à 30 mètres, la distance entre façades sera réduite de 0,20 m par mètre linéaire sans être inférieure à 8 mètres.

ART. 37. - Façades en retrait. - Les bandes pourront comporter des retraits.

TITRE IV.

REGLEMENTATION INTERESSANT LES IMMEUBLES DE PLUS DE DEUX NIVEAUX EDIFIES DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT.

ART. 38. - Définition. - Dans le cadre de lotissements constitués en majorité de lots partiellement et entièrement constructibles, prévus aux titres II et III, des immeubles pourront être édifiés sur plus de deux niveaux, leur distance aux immeubles voisins sera établie en fonction de leur largeur et leur hauteur.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions extérieures.

ART. 39. - Dimensions des constructions. - La profondeur maximum hors tout encorbellement compris sera de 12 mètres. La largeur minimum de base sera de 6 mètres pour trois niveaux avec augmentation de 1,50 m par niveau supplémentaire.

ART. 40. - Hauteur des constructions. - Au-dessus de cinq niveaux, l'ascenseur sera obligatoire.

ART. 41. - Terrasse. - La terrasse pourra être accessible mais l'acrotère ne dépassera pas 1,20 m. Tout local destiné à l'habitation est interdit et la dalle de protection de l'escalier peut être édifiée selon les conditions prévues à l'article 16, titre I, chapitre II.

CHAPITRE II.

Rapports entre volumes bâtis.

ART. 42. - Distance entre façades parallèles. - La distance entre deux façades parallèles sera d'une fois et demie la hauteur de l'immeuble le plus élevé.

Pour une longueur de vis-à-vis égale ou inférieure à 25 mètres, la distance entre les deux façades parallèles sera égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé sans être inférieure à 12 mètres.

ART. 43. - Distance entre deux immeubles perpendiculaires. - La distance entre deux immeubles perpendiculaires sera égale à la hauteur du plus petit immeuble ; toutefois, si l'immeuble le plus bas se présente en pignon, cette distance ne sera pas inférieure à 12 mètres.

TITRE V.

REGLEMENT INTERESSANT LES IMMEUBLES COLLECTIFS EDIFIES DANS LE CADRE D'UN GROUPE D'HABITATIONS.

ART. 44. - Définition.

Dans les secteurs d'habitat économique, des immeubles collectifs composés de cellules d'habitation desservies par des accès communs peuvent être édifiés dans le cadre des dispositions prévues par l'article 3 du dahir du 30 septembre 1953 sur les lotissements et morcellements définissant les groupes d'habitations.

Leur implantation est déterminée en fonction de leur hauteur selon un plan de masse composé, adapté à la topographie respectant une orientation préférentielle, certaines données climatiques et tenant compte éventuellement des réalisations voisines. Leurs abords, aménagés et plantés, doivent constituer des espaces susceptibles de recevoir un équipement social et répondre aux besoins de la population. Au-dessus de cinq niveaux, l'ascenseur sera obligatoire.

CHAPITRE PREMIER.

Conditions de réalisation.

ART. 45. - Exécution. - L'aménagement des abords sera obligatoirement réalisé dès l'achèvement du chantier de construction selon le plan de masse et le programme déposés au dossier.

En aucun cas, un immeuble collectif ne pourra faire l'objet d'une exécution partielle. Cependant un groupe d'habitations pourra être réalisé par tranches homogènes ainsi que ses abords.



CHAPITRE II.

Dispositions extérieures.

ART. 46. - Les superstructures. - Les terrasses pourront recevoir des locaux annexes non habitables. Une zone de retrait de 2 mètres, calculée au nu des murs de façades sera respectée et la hauteur totale des locaux ne dépassera pas 2,20 m. La hauteur minimum des murs d'acrotère sera fixée à 1,20 m.

ART. 47. - Bâtiments annexes au sol. - Exceptionnellement un bâtiment non affecté à l'habitation permanente et associé à l'architecture des autres bâtiments, pourra être réalisé à condition de ne pas dépasser une superficie complémentaire de 10 % de la superficie cumulée de plancher. L'affectation de ces locaux sera précisée au plan de masse et leur hauteur maximum ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les postes de transformation seront aménagés dans le cadre du volume bâti.

CHAPITRE III.

Rapports entre volumes bâtis.

ART. 48. - Distance de base entre deux immeubles parallèles. - La distance entre deux immeubles parallèles est fixée par le rapport hauteur-distance précisé au tableau suivant :

	Azimut des façades (Nord 0°)	Rapport distance-hauteur
(Orientation N.S.)	90°.....	270°.....1,50
	100°.....	260°.....1,60
	110°.....	250°.....1,65
	130°.....	240°.....1,70
	130°.....	230°.....1,75
	140°.....	220°.....1,80
	150°.....	210°.....1,85
	160°.....	200°.....1,90
	170°.....	190°.....1,95
(Orientation F..W.)	0°.....	180°.....2,00

De 140° à 220° c'est le plus haut immeuble qui impose son prospect.

Dans les autres cas c'est l'immeuble formant écran au soleil qui impose son prospect.

Pour une longueur de vis-à-vis intérieure à 60 mètres, la distance entre façades sera réduite de 1/100° de sa valeur de base pour chaque mètre au-dessous de 60 sans être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus haut.

ART. 49. - Distance minimum entre deux immeubles non parallèles. - La distance entre deux immeubles non parallèles sera calculée en fonction des points les plus rapprochés. Au-dessus de 30°, la distance entre l'arête et la face opposée pourra égaler la hauteur de l'immeuble le plus haut sans être inférieure à 12 mètres.

ART. 50. - Distance minimum entre deux immeubles perpendiculaires. - La distance comprise entre deux façades de nature différente se faisant vis-à-vis (une façade principale et une façade latérale) égalera au moins la hauteur de la façade la plus basse sans être inférieure à 12 mètres.

ART. 51. - Distance libre séparant un immeuble d'un groupement de villas. - La distance entre un immeuble collectif et un groupe de villas est fixée à deux fois et demie la hauteur de l'immeuble, s'il s'agit de la face principale quelle que soit l'orientation et à une fois et demie s'il s'agit de la face latérale.

ART. 52. - De l'implantation des immeubles et des limites séparatives des propriétés. - Lorsque des immeubles sont implantés à proximité de la limite séparative de deux propriétés, l'implantation devra être prévue de façon à ce que cette limite de propriété coïncide avec la demie-distance déterminée par l'application du rapport distance-hauteur. S'agissant d'un terrain destiné à l'équipement social administratif ou scolaire, la même règle pourra être observée à moins que chaque administration ne fasse connaître l'utilisation de sa propriété.

TITRE VI.

Dispositions particulières.

ART. 53. - Définition.

Certaines réalisations d'habitat exclusivement locatif effectuées par l'Etat ou les collectivités publiques auront pour but précis d'assurer le recasement des habitants des bidonvilles selon un loyer adapté à leur niveau de vie.



Ces réalisations pourront être soumises aux dispositions particulières indiquées ci-après :

ART. 54. - Dispositions intéressant les logements individuels et collectifs.

La pièce principale pourra posséder une surface minimum de 9 mètres carrés ;

La largeur minimum d'une pièce pourra être abaissée à 2,30 m ;

La cuisine buanderie pourra posséder une superficie minimum de 4,50 m² ;

Le W.C. sera isolé ;

Si la cuisine est séparée de la buanderie loggia ou d'un patio, sa superficie minimum sera de 3,50 m² ;

La loggia buanderie aura une superficie minimum de 2 mètres carrés.

ART. 55. - Dispositions intéressant les logements à rez-de-chaussée à validité limitée.

Un logement à rez-de-chaussée, doté d'un équipement réduit, pourra être réalisé avec des matériaux légers ininflammables.

Les lots pourront avoir une surface minimum de 40 mètres cadrés et être construits entre trois et quatre mitoyens.

Ce logement sera doté d'un W.C. et d'un point d'eau extérieur au W.C.

