PROCES VERBAL RELATIF A LA REVISION ET L'ACTUALISATION DE CERTAINES CLAUSES DES REGLEMENTS D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE MEKNES

Contexte :

Malgré les efforts consentis par les différentes commissions d'instruction des projets (procédure des petits projets et procédure des grands projets), les travaux des différentes commissions de contrôle, à savoir :

- Le comité de vigilance,
- Les brigades de contrôle,
- Les commissions relatives aux certificats de conformité et permis d'habiter,

ont révélé la multiplication de dossiers non conformes aux plans autorisés.

L'analyse des infractions verbalisées a permis d'identifier les axes suivants :

1. Hauteurs des bâtiments,
2. Cours et patios,
3. Hauteurs sous plafonds des RDC à caractère commercial et mezzanines,
4. Sous sols,
5. Eclairage des cages d'escaliers et lanterneaux.

Dans l'optique d'harmoniser la réglementation applicable aux différents secteurs de la ville, normaliser les pratiques en matière de la construction et réduire les infractions, une réunion s'est tenue le 10 décembre 2015 au siège de l'Agence Urbaine de Meknès en présence des membres suivants :

- **Abdellah Bouanou** : Président du Conseil Communal de Meknès ;
- **Aicha El Haouzali** : Directrice de l'Agence Urbaine de Meknès ;
- **Ouafae Zaki** : Chef de la Division de l'Urbanisme à la Préfecture de Meknès ;
- **Salmam Bouzekri** : Chef de la Division de l'Urbanisme à la Commune de Meknès ;
- **El Mustapha Adnane** : Chef du Département des Affaires Juridiques et Foncières à l'Agence Urbaine de Meknès.

En se référant aux réglementations en vigueur, en tenant compte des dérogations accordées à certains projets, et afin de remédier aux nombreuses réclamations des architectes et propriétaires, et dans l'attente de l'élaboration du plan d'aménagement de l'agglomération de Meknès qui va unifier la réglementation au niveau des différents secteurs de ladite agglomération, la commission décide ce qui suit :

1. Hauteurs des bâtiments :

Les règlements des plans d'aménagement de la ville de Meknès ont la particularité de figer la hauteur des constructions et le nombre d'étages conformément aux zonings et en fonction des emprises des voies. Cette disposition génère un déséquilibre au niveau de la volumétrie des bâtiments et perturbe la continuité des façades urbaines.

Ainsi, la présente commission propose les solutions suivantes :

a. Permettre la réalisation de R+3 sur les voies de 15 m d'emprise et ce sans imposer de minimum parcellaire pour les lots enclavés;
b. Permettre la suppression des retraits au dernier étage pour les lots en R+4 donnant sur des voies de 15 m d'emprise et aussi pour les lots en R+3 donnant sur les voies de 12m d'emprise.

2. Cours et patios :

La transgression de leurs dimensions réglementaires domine en matière d'infractions relevées. Les surfaces des cours exigées par les règlements d'aménagement pour les mêmes hauteurs varient d'un secteur à l'autre (Hamria, Meknassat Zaytoune, Al Ismailia). Ainsi, les membres de la présente commission décident leurs réductions comme suit :

a. Pour les lots d'habitat économique en R+2 permettre des cours de 3X3 (9m²), avec une vue directe de 3m pour les chambre et 3m pour les cuisines.
b. Pour les immeubles à R+3, avec RDC habitable permettre des cours de 4x5 à partir du RDC;
c. Le groupement des cours n'est pas obligatoire.
d. Pour les immeubles à R+3, avec RDC commercial permettre des cours de 4x4 à partir du 1er étage ;
e. En cas de surélévation du 3ème étage, la cour devra être conforme au plan initialement autorisé soit 4x4 (pour les projets ayant reçu le permis d'habité);

f. Pour les immeubles en R+4 et plus appliquer les formules suivantes :
   - **Pour le calcul des surfaces des cours** : S

     S = (2/3) x H x V (si l'acrotère est ajouré, il n'est pas pris en compte au niveau de la hauteur H (H : Hauteur de la façade sur cour))

   - **Pour le vis-à-vis (V)** :

     V = (0.1 x H) + 4.4m

     Pour le vis-à-vis : H= Hauteur de la façade sur cour y compris l'acrotère qu'il soit ajouré ou pas.

     Pour les immeubles R+4 dont RDC habitable la cour est de 60m² et le vis-à-vis est de 6m.

NB :

- Toutefois, dans les lotissements autorisés et réceptionnés, si le cahier des charges prévoit une cour inférieur à **(2/3) x H x V**, la surface de la cour sera celle prévue par le cahier des charges ou les procès verbaux les régissant. Dans le cas contraire, il y a lieu d'appliquer la formule précitée ;
- Pour les cours dont les cuisines et pièces d'eau uniquement donnent sur elles, appliquer la formule : **S= V²**.
- Pour les étages des immeubles à usage bureau, appliquer la formule : **S= V²**.

3. **Hauteurs sous plafonds des RDC à caractère commercial et mezzanines :**
   a. La réalisation aléatoire de mezzanines et les extensions anarchiques des commerces sont des pratiques courantes à l'origine de nombreux blocages. Pour y mettre fin, la commission décide d'ouvrir la possibilité de tolérer des hauteurs sous plafonds des rez-de-chaussée commerciaux à 5.50m et au cas où le RDC est habitable le sous bassement aura une hauteur de 1,5m;
   b. Permettre la réalisation des mezzanines sur la totalité des commerces, tout en respectant le recul de trois mètres par rapport à toutes les façades.

4. **Commerce :**
   Le RDC commercial peut être habitable tout en respectant la hauteur sous plafond engagée au niveau de la voie y afférente.
   Chaque local commercial doit avoir au moins 9m² de superficie et une largeur d'au moins 3m.

5. **Sous sols :**
   a. Bien que la réalisation des sous sols reste tributaire des côtes d'assainissement et de données techniques des sols, le pétitionnaire désirant réaliser un sous sol devra présenter les solutions techniques aux aspects précédents notamment une expertise d'un BET agréé édictant les mesures préventives à entreprendre pour éviter toute nuisance aux mitoyens de même que les techniques de relevage en cas de sinistre ;
   b. Dans les tissus anciens, exiger l'accompagnement et l'assistance technique d'un BET agréé pour la réalisation de tout sous sol. Les mesures techniques appropriées sont à prendre (ex : consolidation des parties mitoyennes par des voiles en béton armé) ;
   c. Pour les immeubles, permettre la réalisation des sous sols tout en assurant les places nécessaires pour le stationnement des voitures conformément aux normes en vigueur, et permettre l'exploitation du reste de la surface en dépendances des commerces ou annexes ;
   d. Pour les sous sols qui ne répondent pas aux normes de circulations (petites superficies ou configuration présentant des contraintes pour le stationnement telles : formes irrégulières de la parcelle ou topographie du terrain), permettre l'exploitation de ces sous sols en dépendances aux commerces;
   e. Pour les immeubles destinés à recevoir en totalité, des activités et services, les sous sols peuvent être réservés aux dépendances compatibles avec la nature du projet. Ou la nature d'affectation du RDC

6. **Eclairage des cages d'escaliers et pièces habitables :**

   - Tel qu'il a été toléré pour certaines opérations d'habitat, permettre l'éclairage des escaliers des immeubles jusqu'à R+3 par un éclairage zénithal via des lanterneaux de 1.50 m X 1 m avec un minimum de jour de 0,75m pour les R+3 et 0,50m pour les R+2 et moins.
   - Pour les R+2 et les villas l'éclairage sera assuré seulement par le lanterneau.
   - L'éclairage en profondeur des pièces habitables ne doit pas dépasser 9m et pour les plateaux à usage de bureaux 15m ;
   - Pour les pièces en second plan la largeur des ouvertures leur assurant l'éclairage ne peux être inferieure à 1,4m par rapport à cette ouverture une saillie de 1,2m est tolérée à usage de balcon. Néanmoins, la profondeur de la dite ouverture ne peut en aucun cas dépasser 4,5m;

- Pour les espaces ne nécessitant pas un éclairage naturel, elles ne peuvent dépasser les surfaces suivantes : les pièces d'eau 7m², les réserves 6m², dressing 6m², archives pour les plateaux bureau 12m² ;

7. **Terrasses:**

Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 9m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière plan et ne doit pas donner sur les façades.

8. **Encorbellement:**

Pour les R+2 et R+3, les encorbellements ouverts doivent représenter le 1/3 de chaque façade. Néanmoins, pour les façades de largeur inferieure ou égale à 10m, il y lieu de prévoir un encorbellement ouvert d'au moins la largeur d'une pièce sans toutefois être inferieur à 2.80m.

Pour les R+4 et plus les encorbellements ouverts doivent représenter le 1/2 de chaque façade.

9. **Villas en bande et jumelées :**

L'absence de la réglementation afférente au zoning de villas en bande laisse un vide au niveau juridique dans les règlements des plans d'aménagement de la ville de Meknès. Aussi, conviendrait-il d'y remédier en instaurant une réglementation spécifique à ce type de constructions en fixant un minimum parcellaire pour ce type de villas à 200 m² avec une largeur minimale de façade de 10 m.

Ainsi, il est recommandé pour les villas en bande et jumelés ce qui suit :

- Respect des reculs réglementaires au niveau du RDC ;
- La surface construite à l'étage doit correspondre à 100% de la superficie construite au RDC.

Les motifs esthétiques au niveau des façades et les piscines peuvent être tolérés au niveau des zones de recul.

10. **Cours anglaises :**

Pour tous les types de villas, tolérer la réalisation de cours anglaises sur la totalité des façades arrière afin de permettre un éclairage adéquat des sous sols qui peuvent êtres habitables.

Signatures :

Abdellah Bouanou

Président du Conseil Communal de Meknès

Le Président de la Commune de Meknès

Dr Abdellah Bouanou

Aicha El Haouzali

Directrice de l'Agence Urbaine de Meknès

La Directrice de l'Agence Urbaine de Meknès

Aicha EL HAOUZALI

Ouafae Zaki

Chef de la Division de l'Urbanisme à la Préfecture de Meknès

Chef de la Division de l'Urbanisme et de l'Environnement

Signé : Ouafae ZAKI

Salmam BOUZEKRI

Chef de la Division de l'Urbanisme à la Commune de Meknès

Chef de la Division d'Urbanisme de la Commune Urbaine de Meknès

Signé : Bouzekri SALMAM

Le Chef du Département des Affaires Juridiques et Foncières

El Mustapha Adnane

Chef du Département des Affaires Juridiques et Foncières à l'Agence Urbaine de Meknès

Signé : El Mustapha ADNANE

Royaume du Maroc – Agence Urbaine de Meknès – Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

PROCES VERBAL

- EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS PAR LES PROJETS DE PLANS D'AMENAGEMENT -

DATE : Lundi 10 décembre 2015

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, et plus particulièrement ses articles 27 et 28, une réunion s'est tenue au siège de l'Agence Urbaine de Meknès le 10 décembre 2015 à 10h, en vue d'étudier les modalités de la mise en œuvre des dispositions des articles cités ci-dessus.

En effet, le plan d'aménagement de Hamria a été homologué en date du 21 janvier 2004 (bulletin officiel n° 5191 du 1er Mars 2004). L'effet de la déclaration d'utilité publique de ce document a cessé depuis le mois de mars 2014.

Par ailleurs et eu égard aux dispositions de l'article 27 de la loi 12.90 précitée stipulant que si le texte d'approbation du projet du plan d'aménagement n'intervient pas dans le délai de douze mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse d'être opposable, les projets de plans d'aménagement d'Al ismailia, et Meknassat Azzaytouna ; n'ayant pu être homologués dans le délai d'un an comme prévu par la loi, ces documents sont alors non opposables et ne peuvent produire d'effets.

De ce fait, la présente réunion est tenue en vue de mettre en place des procédures et des normes d'instruction des projets dont les assises foncières sont réservées partiellement ou totalement aux équipements publics prévus par les trois plans d'aménagement cités ci-avant.

Etaient présents :

- **M. Abdellah BOUANOU** : Président de la commune urbaine de Meknès,

- **Melle. Aicha EL HAOUZALI** Directrice de l'agence urbaine de Meknès

- **Mme. Ouafae ZAKI** : Chef de la division d'urbanisme à la Préfecture de Meknès,

- **M. Bouzekri SALMAM** : Chef de la division d'urbanisme à la commune urbaine de Meknès,

- **Mme. Amal Akhdadache** : Chef du département de la gestion urbaine à l'agence urbaine de Meknès

- **M. El Mustapha ADNANE** : Chef du département des affaires juridiques et foncières à l'agence urbaine de Meknès,

On entend par les équipements publics comme stipulé par l'article 19 de la loi 12-90, les équipements suivants :

1. La voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
2. Les espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), les terrains de jeux et les espaces libres divers tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, à modifier ou à créer ;
3. Les espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1-88-172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989), et les mêmes espaces à conserver ou à modifier;
4. Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières.

Ajoutés à ce qui précède :

1. Tous les équipements dont l'affectation n'est pas définie par les projets des plans d'aménagement précités et désignés comme équipements selon besoin ;
2. Les équipements socio collectifs ;
3. Administration ;
4. etc...

La problématique alors posée est étroitement liée avec l'interprétation des dispositions de l'article 28 de la loi 12-90 stipulant dans son 3ème alinéa que lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains à la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, l'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés.

Les modalités de définition de l'affectation de la zone où est situé le projet concerné et le circuit d'examen dudit projet sont alors à définir.

Après discussion et échange de points de vue, il a été décidé ce qui suit :

1. d'Instaurer une commission spéciale chargée de l'étude des projets déposés dans le cadre des articles 27 et 28 précités ; ladite commission sera composée du Président de la commune urbaine de Meknès, de la Directrice de l'agence urbaine de Meknès, du Chef de la division d'urbanisme et d'environnement de la préfecture de Meknès, du Chef de la division d'urbanisme de la commune urbaine de Meknès, du Chef du département de la gestion urbaine et du Chef du département des affaires juridiques et foncières à l'agence urbaine de Meknès. Cette commission a pour mission de définir l'affectation de la zone dans laquelle les projets concernés sont situés, dite communément « la vocation de fait du secteur » comme étant l'affectation urbanistique dominante dans le secteur, déduite à partir de l'état des lieux et de l'engagement des secteurs avoisinants déjà valorisés en vue d'assurer une continuité et une cohérence des zonings ; à

défaut, la vocation de fait est déduite des affectations urbanistiques prévues par le projet du plan d'aménagement au niveau du secteur où est situé le projet ainsi que les secteurs avoisinants ;

2. Pour les équipements publics prévus par les trois plans d'aménagement cités ci-haut, les services de la préfectures, et dès réception des dossiers de demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupe d'habitations sur ces terrains, sont invités à adresser un courrier aux services extérieurs concernés par l'équipement public en question en vue de s'assurer si la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou d'acquisition à l'amiable a été entamée, avant l'expiration du délai de la validité du plan d'aménagement. Lesdits services disposeront d'un délai de 45 jours ouvrables pour adresser les éléments de réponse à la préfecture. Passé ce délai, la réponse est tacitement considérée comme étant négative, mentionné sur le courrier précité.
3. Dans le cas des équipements dont l'affectation n'est pas définie et désignés par les projets de plans d'aménagement comme étant des équipements selon besoin, administration, équipement socio collectif, etc..., les services de la préfecture adresseront également un courrier à tous les services extérieurs en vue de s'assurer si la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou d'acquisition à l'amiable a été entamée. Lesdits services disposeront comme précédemment d'un délai de 45 jours ouvrables pour adresser les éléments de réponse à la préfecture. Passé ce délai, la réponse est tacitement considérée comme étant négative, , mentionné sur le courrier précité. Les projets concernés seront soumis à la même procédure telle que citée ci-avant.
4. Pour les équipements dont une main levée de date récente a été délivrée par le département ministériel concerné, le projet est directement soumis à l'appréciation de la commission spéciale citée ci-avant ;
5. Dans le cas où la réponse expresse des services extérieurs est négative ou le délai de 45 jours écoulé sans suite écrite ou encore que le propriétaire dispose de la main levée du département ministériel ou du service extérieur concerné par l'équipement, la commission spéciale énoncée précédemment définit la vocation des secteurs où sont situés lesdits projets et arrête les dispositions urbanistiques qui leurs seront affectées (affectation, hauteur, etc...).
6. Ladite commission, et dans un souci de ne pas priver lesdits secteurs d'équipements, peut exiger le maintien d'une partie des équipements à usage public ou privé selon le projet et qui en définira la réglementation à appliquer, hauteur, retrait....etc.
7. Un PV est alors signé par tous les membres de la commission spéciale et les remarques sont notifiées par les services de la commune au pétitionnaire ou à l'architecte auteur du projet. Une fois les remarques satisfaites, le projet est redéposé pour autorisation dans le circuit défini par le RGC.

Royaume du Maroc
Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
Agence Urbaine de Meknès

Signatures :

- Melle. Aicha EL HAOUZALI

La Directrice de l'Agence Urbaine de Meknès

Aicha EL HAOUZALI

- Mme. Ouafae ZAKI

Chef de la Division de l'Urbanisme et de l'Environnement

Signé : Ouafae ZAKI

- Mme. Amal Akhdadache

Le Chef du Département de la Gestion Urbaine

Signé : Amal AKHDADACHE

M. Abdellah BOUANOU

Président de la Commune de Meknès

Abdellah Bouanou

- M. Bouzekri SALMAM

Chef de la Division d'Urbanisme de la Commune Urbaine de Meknès

Signé : Bouzekri SALMAM

- M. El Mustapha ADNANE

Le Chef du Département des Affaires Juridiques et Foncières

Signé : El Mustapha ADNANE

Royaume du Maroc
Agence Urbaine de Meknès
Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire