

05 أبريل 2005

الكتابة العامة

1000/

06362

عدد

DE + DASF + D64
+ copie m m

إلى السادة:

- مديري الوكالات الحضرية؛
- مديري المؤسسات العمومية للإسكان؛
- المديرين الجهويين للإسكان والتعمير.

1544

11 AVR 2005

الموضوع : اعتماد المعايير التقنية الدنيا الواجب مراعاتها في عمليات البناء والتجزي المتعلقة بالسكن الاجتماعي.

المرفقات : مصنف.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فكما لا يخفى عليكم، فقد أولى البرنامج الحكومي أهمية قصوى لقطاع السكن الاجتماعي باعتباره إحدى الأولويات التي يجب أن تحكم تدبير الشأن العام، مركزا على ضرورة مراجعة آليات التمويل والتدخل العمومي وكذا معايير البناء من أجل تاهيل العرض والطلب والرفع من وتيرة إنتاج السكن الاجتماعي لبلوغ هدف إنتاج 100.000 وحدة سكنية اجتماعية سنويا على المدى المتوسط.

ومن ثم، عملت هذه الوزارة على اعتماد مجموعة من التدابير التي تهدف إلى تكثيف العرض من السكن الاجتماعي الذي من شأنه منافسة السكن العشوائي واستقطاب الشرائح الاجتماعية من ذوي الدخل المحدود والضعيف المستهدفة من قبل بعض المجزئين والمنعشين العقاريين المنتجين لهذا النوع من السكن.



Secrétariat Général

RECUEIL DES NORMES MINIMALES D'HABITABILITE APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT DESTINES A L'HABITAT SOCIAL

L'Habitat social est essentiellement destiné aux ménages à revenus modestes. Sa promotion a donc pour objectif la prévention et/ou la résorption de l'habitat insalubre.

Les normes minimales d'habitabilité, ci-après définies et sur la base desquelles sera réalisée ce type d'habitat, visent l'optimisation de l'utilisation des terrains et ainsi, la réduction de la valeur immobilière totale (VIT) des logements, tout en sauvegardant l'hygiène et la salubrité publiques.

I - REGLES D'UTILISATION DU SOL

Le terrain affecté à l'habitat social, objet de l'autorisation de lotir, sera aménagé en fonction des ratios suivants :

- un minimum de 60% affecté à l'habitat,
- un maximum de 40% affecté à la voirie, aux espaces libres, aux équipements collectifs et aux installations d'intérêt général tels que prévus à l'article 18 II de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992).

Les terrains objet d'autorisation de création de groupe d'habitations sont valorisés en fonction des ratios applicables en matière de coefficients d'occupation du sol et de coefficients d'emprise au sol minimaux et de superficies à réserver aux équipements collectifs et installations d'intérêt général, par tranches successives comme suit :

Superficie	Equipements	COS	CES
égale à 1 Ha		2	0.4
inférieure ou égale à 5 Ha	10 %	1.80	0.35
inférieure ou égale à 10 Ha		1.65	0.30
inférieure ou égale à 20 Ha	12,5 %	1.45	0.25
inférieure ou égale à 50 Ha	7%	1.2	0.20
supérieure à 50 Ha	20%	1	-

II - DISPOSITIONS INTERIEURES DES CONSTRUCTIONS

1. Composition du logement

Tout logement devra comporter une ou plusieurs pièces d'habitation, une cuisine, et une salle d'eau ainsi qu'un W.C. qui peut être installé à l'intérieur de celle-ci.

2. Hauteurs sous plafond

La hauteur minimum, entre plancher et plafond, des pièces d'habitation est fixée à 2,60 m ;

Pour les plafonds inclinés, la hauteur sus-indiquée constitue la hauteur moyenne. La hauteur au point le plus bas sera au minimum de 2,25 m.

La hauteur sous plafond minimum des pièces de service est de 2,25 m.

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée commerciaux est définie de la même manière que celle des pièces habitables, toutefois si le commerce occupe la totalité du rez-de-chaussée, sa hauteur sous plafond minimale sera de 3 m.

3. Dimensions

La plus petite dimension d'une pièce d'habitation ne pourra pas être inférieure à 2,30m. Si cette dernière constitue une largeur moyenne, la plus petite largeur ne descendra pas en dessous de 2,20 m.

Aucune dimension de la cuisine ne sera inférieure à 1,70 m.

4. Superficies

La pièce principale du logement, réalisé sur la base de normes minimales d'habitabilité, aura une superficie minimum de 12 mètres carrés. Les autres pièces d'habitation auront une superficie minimum de 9 mètres carrés pour la première pièce et 7 mètres carrés pour les autres.

La cuisine aura une superficie minimum de 4 mètres carrés. Lorsqu'elle est liée à une loggia d'une superficie minimum de 2 mètres carrés ou à une cour, sa superficie peut être de 3,50 mètres carrés.

La superficie des W.C. ne devra pas descendre en dessous de 0,85 mètre carré.

La salle d'eau aura une superficie minimum de 1,30 mètres carrés. Si les W.C. sont situés à l'intérieur de celle-ci, la superficie minimum sera de 2,15 m².

La superficie minimale hors œuvre du logement ne pourra être inférieure à 30m².

5. Largeur des escaliers

La largeur minimum des escaliers est de :

- 1,10 m pour les immeubles de 3 niveaux (R+2) et moins ;
- 1,20 m pour les immeubles de plus 3 niveaux.

6. Eclairage

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 0,90 mètre carré.

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.

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.

La superficie de toute pièce éclairée en second jour telle que hall, débarras ou salle d'eau, ne pourra pas dépasser 3,5 mètres carrés.

7. Ventilation des W.C. et salles d'eau

Cette ventilation pourra être réalisée :

- soit par une baie d'au moins 0,10 m² s'ouvrant directement sur l'extérieur de l'immeuble ;
- soit par une gaine verticale individuelle ou collective dont la section minimum sera de 0,20 m².

Les W.C. et les salles d'eau ne pourront pas être ventilés directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

III - DISPOSITIONS EXTERIEURES DES CONSTRUCTIONS

1- Passages couverts et portiques

La hauteur minimum des passages publics couverts est de 2,50 m. Leur largeur ne sera pas inférieure au 1/4 de leur longueur sans toutefois descendre en dessous de 2 m.

Si ce passage est la seule voie d'accès pour les véhicules de secours, la hauteur libre minimum sera portée à 3,5 m et la largeur à 3 m.

2- Saillies et encorbellements

Les encorbellements sont autorisés sur toutes les voies et passages de largeur supérieure ou égale à 6 mètres, selon une saillie correspondant au 1/10 de la largeur de la voie, sans toutefois dépasser un mètre.

Latéralement, les lots en bande continue pourront recevoir des encorbellements jusqu'aux limites mitoyennes.

La surface de l'encorbellement ne pourra pas dépasser la moitié de la surface de la façade.

3- Hauteur des murs d'acrotère

La hauteur des murs d'acrotère, mesurée au niveau moyen de la terrasse, est limitée à 1,20 mètres.

4- Hauteur des murs séparatifs sur terrasse

La hauteur maximum par rapport au niveau moyen de la terrasse sera de 1,80 mètres. Le raccordement avec le mur de façade sera réalisé selon un angle de 30° avec l'horizontale.

5- 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 mètres.

6- 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.

IV - DISPOSITIONS INTERESSANT LES DIFFERENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS EDIFIES DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT

1- Hauteur des constructions, superficie et profondeur des cours intérieures

La hauteur maximum des constructions ainsi que les superficies et la profondeur minimum des cours intérieures de celles-ci, sont fixées conformément au tableau ci-après :

	Superficie minimum des lots (m ²)	Hauteur maximale des immeubles (m)	Superficie minimum des cours intérieures (m ²)	Profondeur minimum des cours intérieures (m)
Immeuble à R+1	60	7,00	9	3
Immeuble à R+2	80	9,80	12	4
Immeuble à R+3	120	12,60	16	4
Immeuble à R+4	180	15,40	25	5
Immeuble à R+5	200	18,00	30	6

Pour les immeubles réalisés dans le cadre d'un groupe d'habitations, la superficie correspondant aux parties communes (cages d'escaliers, circulations...) est à déduire de la superficie cumulée minimale des cours, si lesdites parties communes y sont implantées.

2- Largeurs des voies carrossables

Les largeurs des voies carrossables sont fixées selon les hauteurs des constructions comme suit :

- Immeuble à R+1 : 6,50 m
- Immeuble à R+2 : 9,50 m
- Immeuble à R+3 : 11,50 m
- Immeuble à R+4 : 14,50 m
- Immeuble à R+5 : 17 m

V - DISPOSITIONS INTERESSANT LES IMMEUBLES COLLECTIFS EDIFIES DANS LE CADRE D'UN GROUPE D'HABITATIONS

1- Implantation de groupes d'habitations

L'implantation de groupes d'habitations est déterminée, en fonction de leur hauteur, selon un plan de masse :

- dûment conçu et adapté à la topographie du terrain,
- respectant l'orientation préférentielle, les données climatiques
- et, éventuellement, tenant compte des réalisations voisines.

Chaque immeuble doit avoir une façade accessible, soit par des engins de secours, soit par échelle. La largeur utilisable par des engins de secours doit être de 6 mètres si la voie est supérieure à 12 mètres, et de 3 mètres si la voie est comprise entre 6,50 mètres et 12 mètres.

2- Les superstructures

Aucun local d'habitation ne sera toléré sur la terrasse.

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.

L'installation de l'ascenseur au dessus de cinq niveaux (R+4), n'est pas exigible mais la réservation de la cage de l'ascenseur est obligatoire ; celle-ci doit être murée à tous les niveaux et dotée d'une dalle de protection. De même qu'une colonne sèche sera, obligatoirement prévue.

3-Distance de base entre deux immeubles

- La distance (L) entre deux immeubles parallèles ne peut être inférieure aux sept dixièmes de la hauteur maximum (H) de l'immeuble le plus élevé ($L = 0,7 H$).
- La distance minimum entre deux immeubles non parallèles est calculée sur la base d'une moyenne entre les distances séparant les 2 immeubles en tenant compte de la règle de $L=0.7H$, sans pour autant descendre en dessous de 3 mètres.

VI - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE RESORPTION DES BIDONVILLES OU DE MISE A NIVEAU DES QUARTIERS

1- opérations de relogement des bidonvillois

Pour les opérations de relogement des bidonvillois, l'intérieur des appartements peut être livré et réceptionné comme suit :

- plancher recouvert d'une chape en ciment lisse
- sans murs de séparation, excepté pour les W.C. ;
- W.C. entièrement équipé (cuvette et système d'aération) ;
- deux portes posées : l'une pour l'entrée et l'autre pour le W.C. ;
- arrivée de deux points d'eau : l'un pour la cuisine et l'autre pour les W.C. ;
- système d'évacuation des eaux usées installé ;
- les arrivées de points lumineux et les interrupteurs correspondants seront prévus pour chaque espace qui sera, à terme, aménagé en pièce habitable, cuisine, W.C., salle d'eau et hall principal. Les points lumineux de la pièce principale, de la cuisine et du W.C. seront entièrement équipés.
- Des socles de prise de courant seront installés pour la pièce principale, de la cuisine et du W.C.

2- Lots à valoriser dans le cadre de la mise à niveau des quartiers

Dans les opérations de mise à niveau des quartiers (en dehors des lotissements et groupes d'habitations), tels que dans les tissus anciens, les quartiers d'habitat irréguliers et les bidonvilles à restructurer, les lots sur lesquels seront édifiées les constructions à deux ou à trois niveaux (R+1 ou R+2) sont constructibles quelque soit leur superficie. Cependant, les autres dispositions minimales concernant la hauteur des constructions et les caractéristiques des cours restent applicables.