

SOMMAIRE

Art.1-PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET D'AMENAGEMENT

- 1.1 Espaces verts
- 1.2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- 1.3 Composition du logement
- 1.4 Gains techniques
- 1.5 Hauteurs sous plafond
- 1.6 Dimensions des pièces
- 1.7 Largeur des escaliers
- 1.8 Ascenseurs
- 1.9 Dalle de protection des escaliers
- 1.10 Terrasses et installations
- 1.11 Fonctionnalité des parkings
- 1.12 Surface des courettes
- 1.13 Autres dispositions

Art.2- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

- 2.1- Organisation du chantier et sécurité
- 2.2- Gros œuvres
- 2.3- Etanchéité
- 2.4- Revêtements
- 2.5- Menuiserie
- 2.6- Quincaillerie et ferronnerie
- 2.7- Electricité – Lustrerie
- 2.8- Plomberie – Sanitaire
- 2.9- Peinture – vitrerie
- 2.10- Qualité des fournitures
- 2.11- Durabilité

Art.3- DISPOSITIONS DIVERSES

- 3.1- Conditions de mise en œuvre
- 3.2- Entretien et maintenance

PREAMBULE :

Le présent document, qui s'inscrit dans le cadre de la diversification de l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la classe moyenne en matière d'accès à la propriété, a pour objet de définir les caractéristiques et les prescriptions minimales auxquelles devrait se conformer le logement destiné à la classe moyenne, en garantissant la qualité architecturale, technique, et thermique.

Ces logements conformément aux articles 191-VI et 247- XXII du Code Général des Impôts, tel que modifié et complété par l'article 9 de la loi de finances n° 115-12 pour l'année budgétaire 2013 et par l'article 4 de la loi de finances n° 110-13 pour l'année budgétaire 2014 ainsi que l'article 15 de la loi de finances n° 115-12 pour l'année budgétaire 2013, doivent avoir une superficie couverte comprise entre quatre vingt (80) et cent cinquante (150) mètres carrés.

Ainsi, ce document définit les caractéristiques à respecter dans la construction du logement destiné à la classe moyenne tout en respectant les textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'habitat et d'urbanisme.

Article 1 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET D'AMENAGEMENT :

1.1- Espaces verts :

Le promoteur doit planter un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements réalisés d'une hauteur de 3m minimum et s'engager de les entretenir pendant une durée d'un an. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondants, le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

1.2 - Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Le promoteur doit réaliser, une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour tous les immeubles qui ne sont pas de plain-pied, et ce, dans le respect de la réglementation en vigueur.

1.3 - Composition du logement :

1.3.1 : La superficie du logement de la classe moyenne doit être comprise entre 80 et 150 m² de superficie couverte.

Pour les logements individuels : La superficie s'entend des superficies brutes comprenant, outre les murs et les pièces principales, les annexes suivantes : vestibule, salle de bain, ou cabinet de toilette, clôtures et dépendances

(caves, buanderie et garages) que celles-ci soient ou non comprises dans la construction principale.

Pour les logements collectifs : Lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divisée d'un immeuble, la superficie comprend, outre la superficie des locaux d'habitation telle que définie ci-dessus, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci étant comptée au minimum à 10%.

1.3.2 : Les composantes minimales du logement doivent être de :

- 1 salon ;
- 3 chambres (chaque chambre avec placard);
- 1 cuisine
- buanderie ;
- 1 salle d'eau comprenant une douche, un lave main et un WC ;
- 1 toilette.

1.4 - Gaines techniques :

Des gaines techniques doivent être prévues de dimension minimales de 0.15m² et notamment celles concernant le passage des canalisations d'eau chaude et froide jusqu'aux terrasses des immeubles pour permettre l'acheminement de la tuyauterie nécessaire à l'installation des chauffe eaux solaires.

1.5 - Hauteurs sous plafond :

La hauteur minimale, sous-plafond des pièces habitables est fixée à 2,80 m.

1.6 - Dimensions des pièces :

- La largeur minimale de toute pièce habitable. ne pourra être inférieure à 3.00 m ;
- Le salon doit avoir une superficie minimale de 14 m² ;
- Une chambre à coucher de superficie minimale de 12 m² ;
- Les autres pièces auront une superficie minimale de 9m², indépendamment de la surface des placards, qui doivent être prévus pour toutes les chambres à coucher ;
- La cuisine doit avoir une superficie minimale de 7 m² et une buanderie de surface minimale de 1.50 m². Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1.80 m ;
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimale de 5 m² et une largeur minimale de 1.80 m ;
- Le W.C doit avoir une superficie minimale de 1.50 m² et une largeur minimale de 1.00 m.

1.7 - Largeur des escaliers :

La largeur minimale des escaliers doit être de 1,40 m.

1.8 - Ascenseurs :

L'installation d'un ascenseur desservant les différents niveaux des immeubles est obligatoire pour les immeubles de 5 niveaux (R+4) et plus. Leur capacité ne doit pas être inférieure à 4 personnes.

1.9 - Dalle de protection des cages d'escaliers :

- La couverture des cages d'escaliers ne doit pas dépasser une hauteur de 2.50 mètres, mesurée entre le niveau d'arrivée des escaliers et la sous-face de cette couverture ;
- La hauteur totale des cages d'escaliers, mesurée entre le nu supérieur du plancher de la terrasse de l'immeuble, et le nu supérieur de l'acrotère de la cage d'escalier, ne doit pas dépasser 3.00 m.

1.10 - Terrasses et installations :

- La terrasse ne doit comporter aucun local d'habitation ;
- La terrasse peut accueillir les diverses installations autorisées, tout en préservant une zone libre de toute installation est à 2.00 m au minimum de profondeur sur toute la longueur des façades. Cette distance peut évoluer en fonction de la hauteur du bâtiment et de l'emprise des voies.
- Les supports pour les chauffe-eaux solaires doivent être disposés de manière à être le plus proche possible de la gaine de sortie de la tuyauterie (afin de minimiser les pertes calorifiques dues à la longueur de la tuyauterie tout en optimisant au maximum la quantité de rayonnement solaire, idéalement : plein sud sans effet ombre) assortis des terminaisons des canalisations d'eau chaude et froide identifiant chaque appartement de l'immeuble, et ce, pour faciliter les branchements.
- La terrasse doit recevoir également les supports d'antennes pour la télévision et les paraboles (individuels ou collectifs).

1.11 - Fonctionnalités du parking :

Les places de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 2.50 et une longueur minimale de 5.00m ; elles doivent être numérotées et attribuées à chaque

appartement, commerce ou équipement. Les circulations sont d'une largeur minimale de 3.50m hors zones réservées au stationnement des véhicules, avec traçage au sol indiquant le sens giratoire. Lorsque les parkings ont été autorisés au sous-sol, il est interdit de les réaffecter à d'autres activités.

1.12 - Surface des courettes :

La surface des courettes, est de 12.00 m² minimum, leur largeur ne doit pas mesurer moins de 3.00m, mesurée au droit du côté le plus défavorable, en cas d'inexistence de réglementation urbanistique.

1.13 -Autres dispositions :

Toutes les dispositions techniques telles que l'éclairage, la ventilation des salles d'eau, la hauteur des murs d'acrotères et des murs séparatifs des terrasses, les vis à vis réglementaires, ... doivent se conformer aux règlements des documents d'urbanisme et règlements techniques de la zone considérée.

Article 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES :

2.1 - Organisation du chantier et sécurité :

2.1.1 - L'Architecte, maître d'œuvre du projet, doit instaurer un cahier de chantier de suivi du projet depuis l'ouverture, jusqu'à la déclaration de fin des travaux.

2.1.2 : Le maître de l'ouvrage doit veiller à la bonne tenue du chantier et à la protection des ouvriers et de toute personne accédant au chantier.

2.1.3 - Le Maître de l'Ouvrage doit en outre :

- Contracter auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à pratiquer au Maroc les assurances prévues par la loi ;
- Assurer la protection des passants, des riverains et des ouvriers par la mise en place des clôtures de protection, de balisages, des équipements de protection individuels, et des panneaux de signalisation sur le chantier en limitant au maximum tout débordement sur le domaine public ,en plus de la prise des mesures préventives nécessaires au maintien de la stabilité de l'environnement construit du chantier;
- Installer un local d'une superficie minimale de 16 m² pour les réunions de chantier et le rangement des plans et des pièces écrites;
- Faire graver le nom de l'Architecte auteur du projet et le nom du promoteur immobilier sur une plaque en marbre et la sceller à l'entrée de chaque immeuble du projet;

2.1.4 - Dans le cas où le Maître de l'Ouvrage confie la réalisation de son projet à un entrepreneur des travaux, il doit contractuellement faire répercuter sur lui, les conditions qui lui sont exigées par le présent texte.

2.2 - Gros œuvres :

2.2.1 : La conception et le dimensionnement des ouvrages relatifs à la structure doit respecter la réglementation parasismique en vigueur.

2.2.2 : Les planchers terrasses doivent recevoir une isolation thermique adéquate.

- Les murs de façades (avants, arrières ou latéraux non-mitoyens) en double cloison de briques creuses en terre cuite, de 0.28 m minimum fini ou de matériaux normalisés présentant les mêmes caractéristiques avec exigence également d'introduction d'un matériau assurant une isolation thermique adéquate. Tout autre système d'isolation thermique des murs extérieurs respectant la norme marocaine peut être installé.
 - Les murs entre appartements, ou entre appartements et espaces indivis doivent assurer une isolation phonique ;
 - Les enduits au mortier de ciment sur tous les murs intérieurs ;
 - Les enduits de Plâtre ou en ciment aux plafonds des pièces non humides.
- L'utilisation de tout autre système ou procédé innovant assurant les qualités techniques requises, doit respecter la norme marocaine.

2.3 - Etanchéité :

Etanchéité multicouches / monocouches:

L'étanchéisation des terrasses est obligatoire. Celle-ci, doit être préalablement homologuée par la normalisation Marocaine.

Etanchéité verticale :

Pour les sous-sols, il doit être appliqué, une étanchéité verticale sur les faces extérieures des parois se trouvant en contact avec la terre.

Etanchéité des pièces humides :

L'étanchéisation des pièces humides est obligatoire. Celle-ci doit être traitée conformément aux normes marocaines en vigueur.

2.4 - Revêtements :

Les prestations minimales requises pour les revêtements concernent :

- Le revêtement des sols et des escaliers des parties privatives et communes par des carreaux normalisés NM;
- Le revêtement des murs des salles d'eau en carreaux normalisés NM, sur toute la hauteur des murs.
- Le revêtement des murs des cuisines, en carreaux normalisés NM, sur toute la hauteur des murs.

2.5- Menuiserie :

- Les fenêtres, les portes extérieures et intérieures, les châssis et placards éventuels ainsi que la porte principale de l'immeuble doivent être réalisés en menuiseries de bois, d'aluminium, de PVC ou d'autres matériaux similaires de qualité supérieure, respectant les normes en vigueur et assurant la qualité, la sécurité, le confort thermique et le confort acoustique ;
- La porte extérieure du logement doit être en bois massif ou tout autre matériau similaire, en vue de répondre aux conditions de sécurité, de résistance et d'isolation phonique ;
- L'installation des grilles de protection aux fenêtres du RDC et du 1^{er} étage de l'immeuble. Pour le reste des fenêtres de l'immeuble, l'architecte du projet est tenu d'élaborer un modèle de grilles de fenêtres.

2.6 - Quincaillerie et ferronnerie :

- La quincaillerie et la ferronnerie doivent être conformes aux normes en vigueur;
- Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Etanchéité à l'air et à la poussière ;
 - Etanchéité à l'eau de pluie ;
 - Rigidité des éléments montés.

2.7 - Electricité – Lustrerie :

2.7.1 : Les prestations requises en matière d'électricité – lustrerie concernent :

- Les installations communes ;
- Les distributions en courant faible ;
- L'éclairage intérieur ;
- Les prises de courant ;
- L'éclairage extérieur ;

2.7.2 : Toutes les douilles doivent être adaptables aux lampes à basse consommation énergétique.

2.7.3 : L'immeuble doit être muni d'un paratonnerre comme moyen de protection des appareils électriques contre les surtensions induites par la foudre.

2.7.4 : L'immeuble doit être relié à la terre.

2.7.5 : Les équipements à prévoir sont :

Pour le Salon :

- 3 foyers lumineux simple allumage ;
- 3 prises de courant + T;

- 2 interrupteurs ;
- 1 prise de télévision ;
- 1 prise téléphonique ;
- 1 prise numérique.

Pour chaque chambre :

- 3 foyers lumineux simple allumage ;
- 2 prises de courant + T;
- 2 interrupteurs va et vient.
- prise de télévision ;

Pour la Cuisine :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 4 prises de courant + T ;
- 1 interrupteur.

Pour la Buanderie éventuelle :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 interrupteur étanche
- 1 prise de courant + T

Pour la Salle de bain :

- 2 foyers lumineux ;
- 2 interrupteurs
- 1 prise de courant + T.

Pour le WC :

- 1 foyer lumineux ;
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant + T.

Pour les Couloirs :

- 1 foyer lumineux va et vient ;
- 2 interrupteurs ;
- 1 interphone récepteur.

Pour la Porte d'entrée du logement :

- 1 bouton poussoir pour sonnerie.

Escaliers :

- 2 foyers lumineux par pallier va et vient ;
- 2 interrupteurs par pallier.

Pour l'Entrée principale de l'immeuble :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 interrupteur ;
- 1 interphone émetteur avec système de fermeture électrique.

2.8 - Plomberie – Sanitaire :

2.8.1 : Les prestations requises en matière de plomberie sanitaires doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Toutes les tuyauteries doivent être normalisées ;
- Les sorties à l'égout d'assainissement doivent être obligatoirement normalisés, ainsi que l'ensemble des raccordements des immeubles ;
- Toute la tuyauterie se trouvant à l'aire libre en terrasse doit être recouvert d'un revêtement adhésif la protégeant des détériorations dues aux ultraviolets ainsi qu'aux usures mécaniques.

2.8.2 : Les appareils sanitaires concernent :

- Cuisine avec équipement en placards hauts et bas ;
- L'installation d'équipement encastré (cuisinière, hotte, lave-linge et Réfrigérateur) est souhaitable ;
- Deux points d'évacuation d'eau
- Buanderie :
 - Un point d'évacuation d'eau pour lave-linge ;
 - Un point d'eau sans mélangeur.
- Salles de bains:
 - 4 points d'eau (2 lavabos+1 douche+1 bidet),
 - deux lavabos ;
 - Un siège à l'anglaise ;
 - 1 bidet.
 - L'installation d'une baignoire est optionnelle.
- W.C :
 - Un siège à l'anglaise ;
 - 1 lave-main.

2.9 - Peinture – vitrerie :

Les prestations requises en matière de peinture - vitrerie concernent :

- Les peintures extérieures ;
- Les peintures intérieures sur murs et plafonds. Les enduits de peinture ainsi qu'une couche d'imprégnation sont obligatoirement appliqués avant de procéder à la peinture.
- Les peintures ou vernis sur bois et métal ;
- Le vitrage.

2.9.1 - Peinture :

- Les dispositions relatives à la peinture doivent respecter la norme marocaine.
- Le promoteur est tenu d'appliquer des peintures de qualité supérieure, notamment pour les espaces de réception.

Les performances recherchées de la peinture doivent répondre aux exigences suivantes :

- La résistance au décollement ;
- Le confort tactile ;
- La facilité de l'entretien ;
- La résistance aux intempéries pour les peintures extérieures.

2.9.2 - Vitrerie :

- L'épaisseur du verre utilisé doit être de 6 mm d'épaisseur minimale;
- Double vitrage dans les zones situées devant les grandes voies, à proximité des chemins de fer et dans les zones industrielles ;
- Les performances recherchées de la vitrerie doivent répondre aux exigences suivantes :
 - La résistance et l'étanchéité aux intempéries ;
 - Le confort acoustique ;
 - Le confort thermique ;
 - Le confort visuel.

2.10 - Qualité des fournitures :

- Toute offre variante par rapport aux dispositions de base doit être préalablement homologuée par l'Administration Marocaine.
- Le matériel et les types d'installations proposés doivent être conformes à la norme marocaine.

2.11 - Durabilité :

- Installation de chauffe-eaux solaires (collectifs ou individuels) reliés par des canalisations propres pour chaque appartement ;
- Les chauffe-eaux solaires doivent être conformes aux normes marocaines en vigueur.
- Favoriser l'installation des brises soleil et les brises vent.
- L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales permettant l'arrosage des espaces verts est souhaitable.

Article 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

3.1 -Conditions de mise en œuvre :

Le promoteur doit obligatoirement recourir, en plus de l'architecte dont l'obligation est faite par la loi, à :

- Un bureau d'études agréé pour la réalisation des études techniques ;
- Un laboratoire pour la réalisation des études géotechniques ;
- Un bureau de contrôle pour la vérification des études techniques et géotechniques ;
- Aux entreprises qualifiées et classées ;
- La souscription de polices d'assurance.

3.2 -Entretien et maintenance :

- Concernant l'entretien et la maintenance des parties communes, le promoteur ainsi que les copropriétaires doivent se conformer aux dispositions de la loi 18-00 relative à la copropriété des immeubles bâtis.

- Garantir la maintenance et la réparation, en cas de défaillances, des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et d'eau potable extérieures aux logements pendant une période d'une année;

- Garantir l'entretien et la réparation en cas de défaillances et d'usures de l'étanchéité des terrasses des immeubles pendant une durée de 3 années ;

Le promoteur