PREMIERE PARTIE :

PROCEDURES RELATIVES AU DOMAINE DE L'URBANISME

I. PERIMETRES URBAINS

FIXATION OU MODIFICATION DES PERIMETRES DES COMMUNES

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Utilité pratique
IV. Procédure d'élaboration, d'instruction et d'approbation
V. Effets
VI. Textes applicables

I. CADRAGE

La procédure de fixation ou de modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités est régie notamment par les dispositions :

- Du dahir n° 1-59-351 du 1er Joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume tel qu'il a été modifié ou complété ;
- de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- de la circulaire n°245 du 25 Octobre 1994 relative à la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines ou des centres délimités ;

II. DEFINITION

- Par "périmètre d'une commune urbaine" ou "périmètre municipal" on entend les limites de la commune urbaine ou de la municipalité, prévues par l'article 5 du dahir n° 1-59-351 du 1er Joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume tel qu'il a été modifié ou complété ;
- Par périmètre urbain d'un centre délimité on entend les limites de cette partie d'une commune rurale fixées de manière réglementaire.

III. UTILITE PRATIQUE

- La délimitation des périmètres des communes urbaines et des centres délimités sert de base pour l'établissement des documents d'urbanisme ;
- La délimitation des périmètres des communes urbaines et des centres permet à l'administration :
  - De contrôler toute opération de construction, de lotissement et de morcellement ;
  - de connaître le volume des recettes fiscales à percevoir,
- Les extensions de périmètres permettent la protection des terres agricoles à fortes potentialités ou terres ayant nécessité, pour leur mise en valeur, de gros investissements tel le cas des terres irriguées et des secteurs de remembrement agricole.

IV.PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

IV.1. Initiative

L'initiative du projet de fixation ou de modification du périmètre d'une commune urbaine ou d'un centre délimité peut émaner :

- Du conseil communal;
- de l'autorité administrative locale;
- de l'agence urbaine ou des services de l'urbanisme.

IV.2. Intervenants

- Services centraux et locaux de l'urbanisme;
- Autorités locale et communale;
- Agence urbaine;

- Ministère de l'Intérieur;
- Ministère de l'Equipement;
- Ministère de l'Agriculture;
- Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace;
- Organismes et établissements publics concernés.

IV.3. Etude du projet

- L'étude du projet de fixation ou de modification des périmètres urbains est effectuée par l'agence urbaine en liaison avec les élus, l'autorité administrative locale ainsi que les services extérieurs relevant respectivement des ministères chargés de l'Urbanisme, de l'Equipement et de l'Agriculture ;

- Cette étude doit prendre en considération les conclusions dégagées par l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain lorsqu'il existe, notamment :
  - Les données démographiques ;
  - le découpage électoral communal ;
  - les besoins en sol à bâtir et le souci de rentabiliser les équipements existants ;
  - l'accroissement des charges entraînées par l'agrandissement du périmètre.

- Lorsqu'il s'agit d'un périmètre d'une commune urbaine, la délimitation ne peut être que la consécration des limites de la commune considérée arrêtées lors de la création de celle-ci ou de l'extension de son territoire ou sa réduction.

IV.4. Instruction du projet

Une fois le projet de délimitation établi, il est transmis par l'inspecteur régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme (Direction de l'urbanisme) en vue d'engager la procédure réglementaire d'instruction, un dossier comprenant, en triple exemplaire, les pièces suivantes :

- Un plan 1 ;
- une note technique 2 ;
- une note justificative 3 ;
- la copie originale du procès-verbal des délibérations communales ;
- les avis et observations des délégués provinciaux ou directeurs régionaux des ministères de l'agriculture et de l'équipement.

IV.4.1. Instruction du projet à l'échelon local

- Une foi que le calque original est signé par l'inspecteur régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, le plan et la note technique sont adressés, en triple exemplaire, aux conseils communaux intéressés, sous couvert du Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;

- Lorsqu'il s'agit de l'extension du périmètre d'une commune urbaine, deux ou plusieurs conseils communaux sont concernés puisque l'extension du périmètre entraîne l'annexion d'une partie du territoire de la (ou des) commune (s) limitrophe (s) ;

- Lors de l'examen du projet par le ou les conseils communaux concernés, la présence du représentant de la Division Préfectorale ou Provinciale de l'Urbanisme est requise pour fournir aux conseillers toutes les explications nécessaires ;

- Au cas où des observations sont formulées par ces conseils, elles sont étudiées par l'inspecteur régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace en liaison avec l'agence urbaine et la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme et le projet est modifié, le cas échéant ;

- Une commission centrale, regroupant les représentants du Ministère de l'Intérieur (Direction Générale des Collectivités locales, Administration des Affaires Générales et des Agents d'Autorité) et du Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace (Direction de l'urbanisme), se réunit, si nécessaire, pour examiner les observations du (ou des) conseil(s) communal (aux) concerné(s) émises au sujet d'un périmètre d'une commune urbaine ;

- Suivant le cas, les modifications sont opérées soit par la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme, soit par les services centraux du ministère de l'urbanisme.

- Le projet est transmis aux Services Géographiques dépendant de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie aux fins de vérification des coordonnées. Au cas où des observations sont soulevées au cours de l'examen du projet par lesdits services, celui-ci doit subir les modifications nécessaires ;

- Une fois le projet de délimitation arrêté, le calque original est transmis par l'inspecteur régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme (Direction de l'urbanisme) aux fins d'approbation.

IV.4.2. Approbation du projet de délimitation ou de modification du périmètre

Qu'il s'agisse d'une commune urbaine ou d'un centre délimité, le périmètre est fixé par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, après avis :

Lorsqu'il s'agit d'un centre délimité :

- Du ministre de l'Intérieur ;
- du ministre l'Equipement ;
- du ministre de l'Agriculture ;

Lorsqu'il s'agit d'une commune urbaine :

- Du ministre de l'Intérieur ;
- du ministre l'Equipement;
- du ministre de l'Agriculture ;
- du ministre des Finances.

V. EFFETS

- La détermination des périmètres des communes urbaines a des répercussions sur le découpage administratif, le découpage électoral, la fiscalité et la sauvegarde des terres agricoles ;

- Le découpage des circonscriptions électorales et les limites des communes sont étroitement liés. Toute modification apportée aux limites des communes aura certainement une incidence sur le découpage électoral ;

- Les extensions de périmètres présente un intérêt d'ordre fiscal dans la mesure où les terrains inclus dans un périmètre urbain se voient imposer des sujétions fiscales ;

- La fixation des périmètres des centres délimités n'a que des répercussions urbanistiques et fiscales ;

- L'extension des périmètres des agglomérations en limite d'une province sur le territoire d'une commune rurale située dans la province limitrophe entraîne nécessairement la modification des limites provinciales pour éviter qu'une agglomération ne soit à cheval sur deux provinces.

VI. TEXTES APPLICABLES

VI.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Dahir n° 1-59-351 1er joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume, tel qu'il a été modifié ou complété (B.O. du 4 décembre 1959 et rectificatif B.O. du 18 décembre 1959) ;
- Loi n°78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

VI.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-468 du 28 Hija 1412 (30 Juin 1992) fixant la liste des cercles, des caïdats et des communes urbaines et rurales du Royaume ainsi que le nombre de conseillers à élire dans chaque commune tel qu'il a été modifié notamment par le décret n°2-92-651 du 17 Safar 1412 (17 Août 1992) et n° 2-94-64 du 13 Hija 1414 (24 Mai 1994). (B.O. du 1er juillet 1992) ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n° 2-98-952 du 12 ramadan 1419 (31 décembre 1998) modifiant et complétant le dahir n° 1-59-351 du 1er joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume.(B.O. n° 4654 du Jeudi 7 Janvier 1999) ;
- Décret n° 2-03-527 du 13 rejeb 1424 (10 septembre 2003) modifiant et complétant le dahir n° 1-59-351 du 1er joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume. (B.O. n° 5144 du Jeudi 18 Septembre 2003) ;
- Décret n° 2-04-706 du 6 hija 1425 (17 janvier 2005) modifiant et complétant le dahir n° 1-59-351 du 1er joumada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume. (Bulletin Officiel n° 5288 du Jeudi 3 Février 2005) ;
- Décret n° 2-04-707 du 6 hija 1425 (17 janvier 2005) modifiant le décret n° 2-98-953 du 12 ramadan 1419 (31 décembre 1998) fixant la liste des cercles, des caïdats et des communes urbaines et rurales du Royaume ainsi que le nombre de conseillers à élire dans chaque commune. (B.O. n° 5288 du Jeudi 3 Février 2005) ;
- Décret n° 2-06-38 du 26 ramadan 1427 (19 octobre 2006) modifiant et complétant le décret n° 2-98-953 du 12 ramadan 1419 (31 décembre 1998) fixant la liste des cercles, des caïdats et des communes urbaines et rurales du Royaume ainsi que le nombre de conseillers à élire dans chaque commune. (B.O. n° 5470 du Jeudi 2 Novembre 2006).

VI.3. Circulaires

- Circulaire n°245 du 25 Octobre 1994 relative à la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines ou des centres délimités ;
- Circulaire n°223 du 15 juin 1995 relative à l'extension des périmètres des communes urbaines et des centres délimités ;

Circulaire n°20125 du 22 Novembre 2004 du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme portant délégation de certaines attributions aux directeurs régionaux de l'habitat et de l'urbanisme.

NOTES

1. Sur le plan sont portées les limites du périmètre qui doivent être matérialisées par des bornes uniformes rattachées au réseau géodésique, le cas échéant.

   Le périmètre doit être tracé sur un fond de plan portant des coordonnées Lambert. Ses limites doivent être de préférence des limites naturelles : voie (routière ou ferrée) existante, limite d'un oued ...
   Si des limites naturelles n'existent pas, il convient de relier les sommets du périmètre par des lignes droites. Ces sommets seront alors définis par des coordonnées Lambert dans le cas où les territoires concernés sont rattachés au réseau géodésique.
   Dans le cas d'extension d'un périmètre, le plan doit porter également l'ancien périmètre avec la référence de son texte d'approbation.
   Le calque original dudit plan ne doit être transmis aux services centraux que lorsque celui-ci en fera la demande. Ainsi, les modifications nécessaires seront opérées par les services extérieurs sur ce document original.

2. La note technique définit le périmètre et fixe en ce qui concerne les centres, le rayon de leur zone périphérique (cf. le modèle en annexes).
   S'agissant des zones périphériques au sens de l'article premier de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, on doit entendre par "zone périphérique", les territoires ruraux avoisinant une agglomération urbaine (municipalité ou centre). La création d'une telle zone permet d'avoir la maîtrise de secteurs particulièrement sensibles puisque limitrophes de l'agglomération et devant servir à son extension future :
   - En exigeant, pour toute construction à réaliser dans cette zone, l'obtention d'une autorisation de construire ;
   - en permettant l'établissement d'un plan d'urbanisme (plan de zonage ou plan d'aménagement) pour tout ou partie de cette zone ;
   - en assurant une coordination entre les communes concernées.

   Il est à signaler que la zone périphérique des communes urbaines est fixée automatiquement à 15 Kms à compter du périmètre municipal en application de l'article premier de la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme.
   Pour les centres délimités, le rayon de cette zone varie suivant l'importance de la zone d'influence du centre concerné. Il se peut, toutefois, que la zone périphérique n'ait pas une largeur constante : elle peut suivre une limite naturelle, rive d'un oued par exemple.

   Il va de soi que lorsqu'un centre est érigé en municipalité, le rayon de sa zone périphérique est porté automatiquement à 15 kms. Le problème de chevauchement de deux ou plusieurs zones périphériques peut se poser. Une solution appropriée doit, par conséquent, lui être recherchée :
   - Si le chevauchement a été constaté lors de la délimitation du périmètre, il serait préférable de le régler dans le décret fixant ce périmètre ;
   - si le chevauchement n'a été relevé que postérieurement à la publication du texte fixant ledit périmètre, un décret spécial doit être pris dans les mêmes formes et conditions, pour la définition des limites des zones périphériques concernées.

   Cette définition doit tenir compte, le cas échéant, du découpage provincial lorsque la zone périphérique d'une commune urbaine ou d'un centre dépendant d'une province donnée s'étend sur une autre province. A cet effet, la note technique doit définir les limites des zones périphériques concernées.

3. La note justificative doit justifier la délimitation ou l'extension envisagée et, le cas échéant, la solution choisie pour le règlement du chevauchement des zones périphériques.

   Elle doit fournir, en particulier, tous renseignements utiles sur la croissance démographique de l'agglomération, son développement économique, sa capacité d'accueil, la superficie du périmètre actuel, celle du périmètre proposé ainsi que celle des zones urbanisées. Le dossier ainsi constitué est examiné sur le plan technique et juridique.

A N N E X E S

(Fixation ou modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités)

Annexe n° 1

NOTE TECHNIQUE RELATIVE A LA FIXATION (OU A L'EXTENSION) DU PERIMETRE DU CENTRE DE .....(PROVINCE DE .....)

Le périmètre du centre de..... (province de .....) est délimité conformément aux indications du plan n° .....par la ligne polygonale passant par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L... définis par les coordonnées Lambert comme suit :

	X =.....	X = ...
point A :		point B :
	Y = ...	Y = ...
	X = ...	X = ...
point C :		point D :
	Y = ...	Y = ...

Les points A et B, B et C, ... sont reliés par des lignes droites.

Entre les points G et H le tracé se confond avec la rive Nord de l'Oued..... .

Entre les points J et K le périmètre suit la limite d'emprise gauche de la voie ferrée ou de la voie nationale n°.....

Le rayon de la zone périphérique est fixé à..... km.

La zone périphérique Sud et Sud-Ouest se limite à .....km et se confond avec le tracé ..... à partir.....

Annexe n° 2

NOTE TECHNIQUE RELATIVE A LA FIXATION (OU A L'EXTENSION) DU PERIMETRE MUNICIPAL DE LA VILLE DE .....

Le périmètre municipal de la ville de ..... (province de .....) est délimité conformément aux indications du plan n°..... par la ligne polygonale passant par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L.....définis par les coordonnées Lambert comme suit :

	X = ...	X = ...
point A :		point B :

Y = ... Y = ...

point C : point D :

Y = ... Y = ...

Les points A et B, B et C, ... sont reliés par des lignes droites.

Entre les points G et H le tracé se confond avec la rive Nord de l'Oued.....

Entre les points J et K le périmètre suit la limite d'emprise gauche de la voie ferrée ou de la voie nationale n°.....

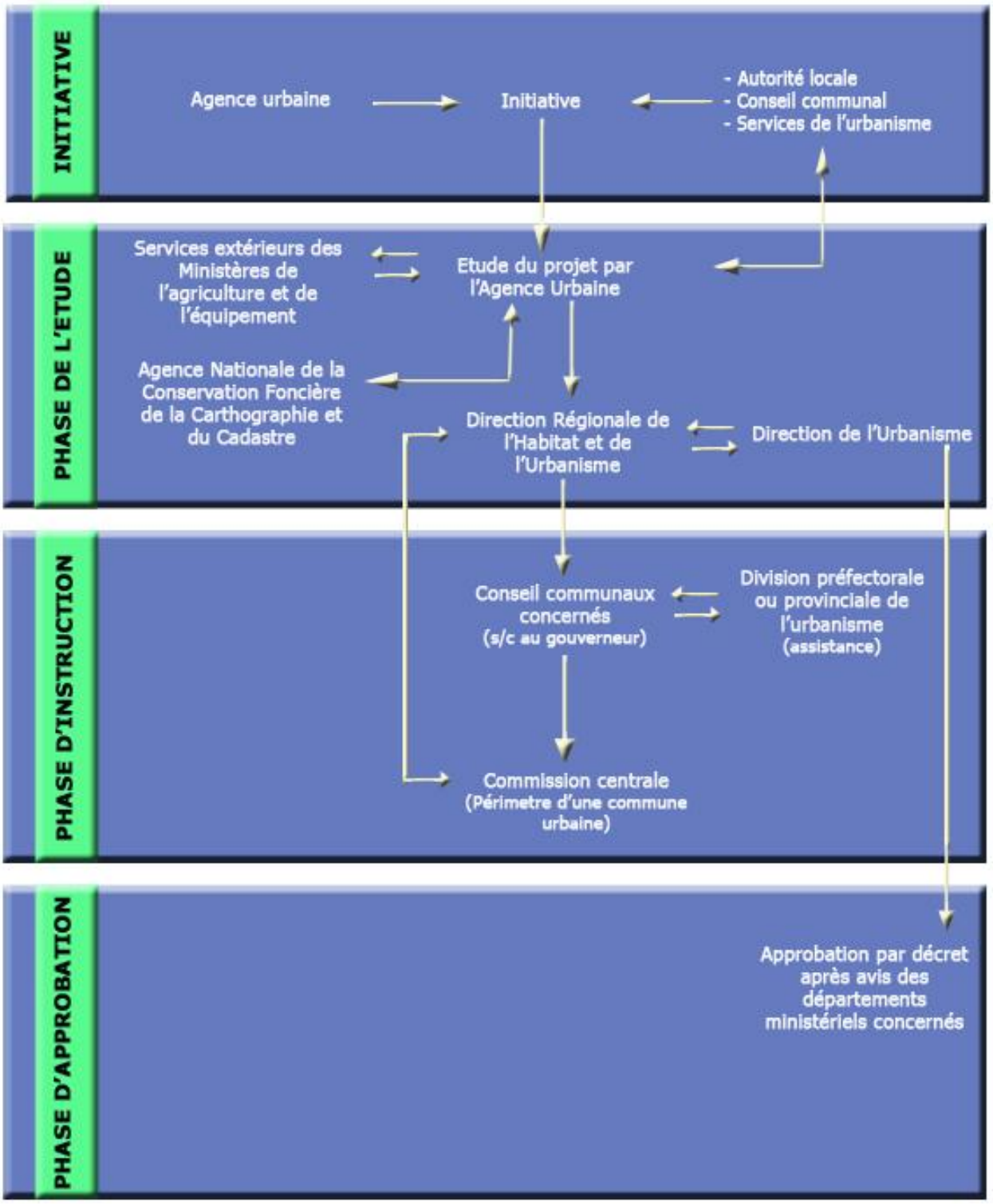
La zone périphérique Nord est ramenée à .....km [4]

La zone périphérique Sud et Sud-Ouest se limite à .....km et se confond avec la limite d'emprise Nord de la voie ferrée (ou de la voie nationale)..... à partir du ....[4.]

---

4. En cas de chevauchement de deux zones périphériques.

PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION DES PROJETS DE MODIFICATION DES PERIMETRES DES COMMUNES URBAINES ET DES CENTRES DELIMITES



II. DOCUMENTS D'URBANISME

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN (SDAU)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Objet du SDAU
V. Contenu du SDAU
VI. Procédure d'élaboration, d'instruction et d'approbation
VII. Effets
VIII. Mise en œuvre
IX. Révision du SDAU
X. Cas spécifique du SDAU du Grand Casablanca
XI. Textes applicables

I. CADRAGE

Le schéma directeur d'aménagement urbain est notamment régi par les dispositions :

- Du titre II (art. 2 à 12) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- de la circulaire n°221/DGUA/DPU du 15 juin 1995 relative au schéma directeur d'aménagement urbain : étude, instruction, approbation et suivi de réalisation.

II. DEFINITION

- Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain est un outil de planification urbaine qui dresse, pour un horizon temporel défini, généralement 25 ans, les grandes lignes du développement intégré des agglomérations urbaines et leurs zones d'influence directe.
- Cette définition appelle les remarques suivantes :
  - Le SDAU est un outil de planification spatiale. Le développement intégré qu'il propose conduit à une planification générale de l'utilisation du sol et du système des transports et, par là, à la programmation des grands équipements et des actions d'aménagement qui engagent l'avenir de l'agglomération ;
  - le SDAU n'est pas un document de la planification économique. Néanmoins, il doit se baser sur une connaissance approfondie de la base socio-économique existante et de ses tendances afin qu'il puisse répondre aux besoins existants et futurs et en soutenir le développement ;
  - le SDAU comprend une programmation globale du développement urbain destinée à orienter et à coordonner les programmes d'action de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics quant à leurs activités d'aménagement et d'équipement des agglomérations urbaines ;
  - le SDAU constitue un guide pour la préparation des plans d'aménagement des divers secteurs de l'agglomération ;
  - le SDAU constitue un cadre de référence pour les investissements dont il oriente la localisation.

III. CHAMP D'APPLICATION

- Le SDAU s'applique à un territoire dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance sur les plans économique, commercial et social des différentes composantes de ce territoire. Ce territoire peut comprendre une ou plusieurs communes urbaines et/ou un ou plusieurs centres délimités et, éventuellement, partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales avoisinantes ;
- En somme, le SDAU s'applique à une agglomération et à sa zone d'influence directe ;
- Les critères retenus pour délimiter la zone d'influence directe des villes sont notamment :
  - La continuité de la surface bâtie ;
  - l'intensité des déplacements journaliers ;
  - les liaisons entre les activités.
- Ainsi définie, la zone d'influence directe doit être nettement distinguée :
  - Du périmètre d'aménagement qui fixe l'aire d'application du plan d'aménagement ;

- du périmètre urbain qui fixe les limites de l'agglomération ;
- du périmètre municipal qui fixe les limites territoriales de la municipalité ;
- de la zone périphérique qui est une limite administrative alors que la zone d'influence est plutôt fonctionnelle.

IV. OBJET DU SDAU

Le SDAU a pour objet notamment :

- De déterminer les choix et les options d'aménagement qui doivent régir le développement harmonieux, économique et social du territoire concerné ;

- de déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation en préservant, notamment, les terres agricoles et les zones forestières ;

- de fixer la destination générale des sols en déterminant la localisation, notamment :
  - Des zones agricoles et forestières ;
  - des zones d'habitat avec leur densité ;
  - des zones industrielles ;
  - des zones commerciales ;
  - des zones touristiques ;
  - des zones grevées de servitudes telles que les servitudes non aédificandi, non altius tollendi et les servitudes de protection des ressources en eau ;
  - des sites naturels, historiques ou archéologiques à protéger et/ou à mettre en valeur ;
  - des principaux espaces verts à créer, à protéger et/ ou à mettre en valeur ;
  - des grands équipements tels que le réseau principal de voirie, les installations aéroportuaires, portuaires et ferroviaires, les principaux établissements sanitaires, sportifs et d'enseignement ;
  - des zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

- de déterminer les secteurs à restructurer et/ou à rénover ;

- de définir les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées ;

- de définir les principes d'organisation des transports ;

- d'arrêter la programmation des différentes phases de sa mise en œuvre et de préciser les actions prioritaires à mener, en particulier d'ordre technique, juridique et institutionnel.

V. CONTENU DU SDAU

Le SDAU comprend :

- Des documents graphiques constitués notamment d'une ou plusieurs cartes d'utilisation des sols et, éventuellement, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique ;

- un rapport justifiant et expliquant le parti d'aménagement tel qu'il figure sur les cartes d'utilisation des sols, déterminant les mesures à mettre en œuvre pour la réalisation des objectifs arrêtés par ledit parti et indiquant les phases et les dates d'exécution des dispositions prévues, notamment, celles auxquelles les zones concernées seront dotées de plans de zonage, de plans d'aménagement et de plans de développement.

VI. PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

VI.1. Initiative

Le SDAU est élaboré à l'initiative de l'administration chargée de l'urbanisme, en collaboration avec les communes et l'agence urbaine concernées.

VI.2. Intervenants

VI.2.1. Intervenants principaux

- La direction de l'urbanisme qui est chargée du suivi de l'élaboration du SDAU ;
- les collectivités locales et notamment les communes, participent à son élaboration ;
- les départements siégeant dans le comité central chargé du suivi de l'élaboration.

VI.2.2. Autres intervenants

- Les inspections régionales de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- les agences urbaines ;
- les directions préfectorales ou provinciales de l'agriculture (DPA) ou les offices régionaux de mise en valeur agricole (ORMVA);
- les directions préfectorales ou provinciales de l'équipement (rôle important au niveau de l'élaboration des SDAU) ;
- l'administration régionale des eaux et forêts ;
- les représentants régionaux, préfectoraux ou provinciaux des départements ministériels ou des administrations responsables de la gestion des services publics, éducation nationale, santé, jeunesse et sport, Habous et affaires islamiques…etc. (membres du comité local de suivi du SDAU).

VI.3. Phases d'élaboration

Le SDAU est établi par un BET sous l'autorité de la direction de l'urbanisme avec la participation des communes concernées, et le concours des services extérieurs des départements ministériels (Equipement, Agriculture, Environnement, Eaux et Forêts…) et des organismes en relation avec les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

VI.4. Phase de concertation

VI.4.1 Le comité central de suivi de l'élaboration du SDAU

- Le comité central de suivi de l'élaboration du SDAU (CCS) est créé par l'article 4 du décret d'application de la loi 12-90. C'est ce texte qui définit la composition de cet organe et son rôle, au niveau de la concertation sur le projet du SDAU.

- Ce comité, chargé d'examiner et d'orienter les études réalisées dans les différentes phases d'élaboration du SDAU, est régi par un règlement intérieur.

VI.4.1.1. Composition et rôle du CCS

- Le comité est présidé par le ministre chargé de l'urbanisme ou son représentant. Le secrétariat du comité est assuré par la direction de l'urbanisme.

- Il est composé des membres suivants :

** Administrations centrales :*

- Direction de l'Urbanisme ;
- un représentant de chaque département ministériel sauf ceux de la justice et des affaires étrangères ;
- un représentant du haut commissariat chargé du plan et un autre pour celui des Eaux et Forêts ;
- le Directeur des domaines ou son représentant ;

** Administrations déconcentrées ou décentralisées :*

- Le wali et gouverneurs des préfectures et provinces concernées ;
- les Présidents des communes concernées ;
- le Directeur de l'agence urbaine concernée ;
- l'inspecteur régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- le chef de la Division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme.

➢ Le comité peut faire appel à toute autre administration ou personne dont l'avis lui paraît utile.

VI.4.1.2. Etude et validation du projet

➢ La réunion du comité central a lieu, normalement, au niveau central sous la présidence du Ministre chargé de l'urbanisme. Depuis quelques années, et en vue d'activer le processus de déconcentration, ce comité se tient au niveau local, en présence des représentants des administrations centrales susvisés.

➢ La présentation du SDAU se fait par le Bureau d'Etudes concepteur qui en a la charge ;

➢ Un débat a lieu et des observations sont émises par les différents représentants ;

➢ Le secrétariat de ce comité établit un procès-verbal contenant les observations qu'il importe de prendre en compte dans la validation des documents et le transmet au BET.

VI.4.2. Comité local

Le projet de SDAU (carte de synthèse assortie d'une note de présentation) une fois arrêté par le CCS, est transmis par la Direction de l'urbanisme au Wali ou gouverneur concerné pour le soumettre, dans un délai ne pouvant excéder un mois, à l'avis d'un comité local créé par l'article 5 du décret d'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

VI.4.2.1. Composition du comité local

➢ Le comité local est composé des membres suivants :
- Le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, président ;
- les membres du Comité Technique préfectoral ou provincial intéressé ;
- les Présidents des conseils communaux et d'arrondissement concernés ;
- les Présidents des chambres professionnelles ;
- le représentant de la Direction de l'urbanisme ;
- le Directeur des domaines ou son représentant ;
- le Directeur de l'agence urbaine concernée ;
- le représentant de l'Administration de la Défense Nationale.

➢ Le président peut faire appel pour participer aux travaux dudit comité à toute personne dont l'avis lui parait utiles ;

➢ Le secrétariat du Comité Local est assuré par le représentant des services extérieurs du ministère chargé de l'urbanisme ou par l'agence urbaine.

VI.4.2.2. Etude et validation du projet

➢ La réunion du comité local se tient au niveau local sous la présidence du Wali de région ou du Gouverneur de la préfecture ou de la province ou de son représentant ;

➢ La présentation du SDAU se fait par le BET qui en a la charge ;

- Un débat a lieu et des observations et/ou des propositions sont émises par les différents membres ;
- Le secrétariat de ce comité est assuré par l'agence urbaine qui établit un PV et le transmet à la Direction de l'urbanisme ;
- La synthèse des travaux du comité local, appuyée d'un procès-verbal, doit parvenir au comité central, 15 jours au maximum après la fin de ses travaux, pour décision (article 6 du décret d'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme) ;
- Les documents en question pourront être accompagnés d'un contre-projet reporté sur le projet de carte de synthèse ;
- Le Comité central de suivi prend sa décision dans les 25 jours qui suivent la réception des documents émanant du comité local (cf. circulaire n° 221 /DUA/DPU du 15 juin 1995 relative au schéma directeur d'aménagement urbain) ;
- Le projet est alors soumis au BET aux fins de mise au point.

VI.5. Phase de consultation

VI.5.1. Consultations communales

Le projet ainsi mis au point est soumis à l'examen des conseils communaux concernés conformément aux dispositions de la loi n° 78-00 du 3 octobre 2002 portant0 charte communale, telle qu'elle a été modifiée et complétée (art. 7 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme).

VI.5.1.1. Préparation de la consultation communale

La Direction de l'urbanisme saisit, par l'intermédiaire de l'agence urbaine, l'autorité préfectorale ou provinciale pour préparer la tenue des délibérations communales.

VI.5.1.2. Délibérations et approbation du projet

- La présentation du SDAU se fait par le BET qui en a la charge ;
- Un débat a lieu et des observations sont émises par les conseillers ;
- Chaque commune concernée tient sa réunion à son niveau et délibère sur le projet de SDAU et établit son PV de délibérations qu'elle envoie à l'autorité préfectorale ou provinciale. Celle-ci rassemble les différents PV et les envoie au ministère chargé de l'urbanisme ;
- Les conseils communaux concernés disposent d'un délai de 3 mois, à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, pour délibérer et formuler leurs propositions ;
- Les propositions émises par les conseils communaux sont transmises par leurs présidents, sous couvert du wali ou du gouverneur concerné, au ministre chargé de l'urbanisme (Direction de l'urbanisme) ;
- La Direction de l'urbanisme organise des réunions avec chacun des conseils communaux concernés en vue d'étudier les différentes propositions émises ;
- Le projet de SDAU est ainsi modifié en vertu des conclusions des réunions tenues avec lesdits conseils.

VI.6. Phase d'approbation et de publication

VI.6.1. Approbation du SDAU

- L'approbation du SDAU se fait conformément aux articles 6 de la loi n° 12-90 et 8 du décret d'application de ladite loi ;

- La Direction de l'Urbanisme prépare le projet de décret d'approbation et la note justificative du SDAU qui est signée par le ministre en charge de l'urbanisme ;

- Le BET élabore une note de synthèse du SDAU qui est envoyée avec la note justificative, l'original et une copie du décret par la DU, aux Ministres désignés ci-après pour contreseing :
  - Ministre de l'Agriculture ;
  - Ministre de l'Equipement ;
  - Ministre de l'Intérieur ;
  - Ministre des Finances.

VI.6.2. Publication au B.O

Après la collecte des visas des Ministères susvisés, l'ensemble du dossier est transmis au Secrétariat Général du Gouvernement pour signature du décret par le Premier Ministre avant sa publication au B.O.
Ce dossier comprend :

- Le projet de décret ;
- une copie du projet du SDAU (rapport + les cartes) ;
- la note justificative signée par le Ministre en charge de l'urbanisme ;
- les procès-verbaux des comités central et local et des délibérations communales.

VII. EFFETS DU SDAU

VII.7.1. Effets vis-à-vis des personnes publiques

Les dispositions d'un SDAU approuvé sont opposables à l'administration de l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics et aux entreprises publiques dont le capital est la propriété de l'une ou de plusieurs de ces personnes publiques. Leurs programmes d'activité ainsi que leurs réalisations doivent être conformes aux orientations du SDAU.

VII.7.2. Effets envers les tiers

Dans les agglomérations non couvertes par un plan d'aménagement ou plan de zonage, les projets de lotissement ou de construction ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions édictées par le SDAU relatives aux zones nouvelles d'urbanisation et à la destination générale des sols.

VII.7.3. Effets par rapport aux autres documents d'urbanisme

- Les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement des agglomérations rurales (PDAR) doivent respecter les dispositions du SDAU. Leur fonction doit se limiter à détailler, dans leur champ territorial d'application, les orientations du SDAU ;

- Les plans d'aménagement, les plans de zonage et les PDAR applicables à des territoires faisant l'objet d'un SDAU peuvent continuer à produire leurs effets à condition que leurs dispositions soient compatibles avec les options du SDAU ;

- Dans le cas où les dispositions des documents précités ne sont pas compatibles avec les options du SDAU, un arrêté de mise à l'étude est pris, un mois au maximum après la date d'approbation dudit SDAU, et définira les zones à doter de nouveaux plans d'aménagement ;

- Lorsqu'il n'existe pas de plan d'aménagement ou de plan de zonage, tout projet de lotissement ou de construction ne peut être autorisé s'il n'est pas compatible avec les dispositions édictées par le SDAU concernant les zones nouvelles d'urbanisation et la destination générale des sols. Cette disposition est très importante, puisqu'elle rend directement opposable le SDAU aux particuliers.

VIII. MISE EN ŒUVRE DU SDAU

- La mise en œuvre des dispositions du SDAU est assurée par l'agence urbaine concernée conformément à l'article 3 -2° du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 Rebia I 1414(10 septembre 1993) instituant les agences urbaines ;
- Chaque département ministériel participe à la réalisation des infrastructures et services publics socio-collectifs qui font partie de ses attributions ;
- Les établissements publics à vocation nationale, régionale ou locale sont tenus de réaliser les services publics spécialisés prévus par le SDAU ;
- La ou les communes concernées doivent réaliser les infrastructures et les services socio-collectifs qui leur incombent ;
- Il en est de même pour les autres collectivités locales, à savoir la région et la préfecture ou la province.

IX. REVISION DU SDAU

La révision du SDAU s'opère selon les mêmes formes et conditions régissant son établissement et son approbation.

X. LE CAS SPECIFIQUE DU SDAU DU GRAND CASABLANCA

Le régime juridique du SDAU du Grand Casablanca présente les spécificités suivantes :

- L'établissement du SDAU de la Wilaya de Casablanca est obligatoire alors que pour les autres agglomérations, l'Administration dispose d'un large pouvoir d'appréciation ;
- sur le plan de la procédure, le projet de SDAU de la Wilaya de Casablanca est établi par le Ministère de l'Intérieur, alors que les projets des autres SDAU sont établis par le département ministériel chargé de l'urbanisme ;
- le Conseil communal de la ville et les arrondissements urbains doivent donner leurs avis sur le SDAU de Casablanca dans un délai de deux mois. Ce délai est de trois mois pour les autres SDAU ;
- le décret d'approbation du SDAU de Casablanca est pris sur proposition du Ministre de l'Intérieur, alors que les décrets des autres SDAU sont pris sur proposition du département ministériel chargé de l'urbanisme ;
- le SDAU de Casablanca a pour effet de rendre obligatoire, dans un délai de trois mois qui suit son approbation, la mise à l'étude des plans d'aménagement et des plans de développement des communes urbaines et rurales qui font partie de son périmètre d'application. Les autres SDAU ne produisent pas de tels effets.

XI. TEXTES APPLICABLES

XI.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- 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) (B.O. n° 4159 du 15 Juillet 1992) ;

- Loi n°78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

- Loi n° 19-88 instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, promulguée par le dahir n° 1-89-224 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 559), modifiée et complétée par la loi n°59-99 promulguée par le dahir n° 1-00-15 du 9 kaada 1420 (15 février 2000). (B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000) ;

- Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n° 4220 du 15 Septembre 1993, page 481) ;

- Loi n° 20-88 instituant l'agence urbaine d'Agadir, promulguée par le dahir n° 1-89-225 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 560), modifiée et complétée par la loi n°60-99, promulguée par le dahir n° 1-00-14 du 9 kaada 1420 (15 février 2000).(B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000) ;

- Loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003) ;

- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 500) ;

- Loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par la dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 511).

XI.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;

- Décret n°2-97-176 du 14 chaabane 1418 (15 décembre 1997) relatif aux attributions et à l'organisation du Ministère de l'Intérieur en ce qui concerne les dispositions relatives à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Architecture (B.O. n° 4558 du 5 Février 1998) ;

- Décret n°2-07-1292 du du 4 kiada 1428 (15 novembre 2007) relatif aux attributions du ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'aménagement de l'espace (B.O. n° 5584 du 06 Décembre 2007 p 1380), modifié par le décret n°2-08-40 du 21 Moharrem 1429 (30 Janvier 2008)(B.O n°5602 du 07 Février 2008).

- Décret n° 2-93-67 du 4 rabiaa II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;

- Décret n°2-88-584 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°20-88 du 9 novembre 1992 portant création de l'agence urbaine d'Agadir (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 29), modifié par le décret n° 2-99-711 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 850) ;

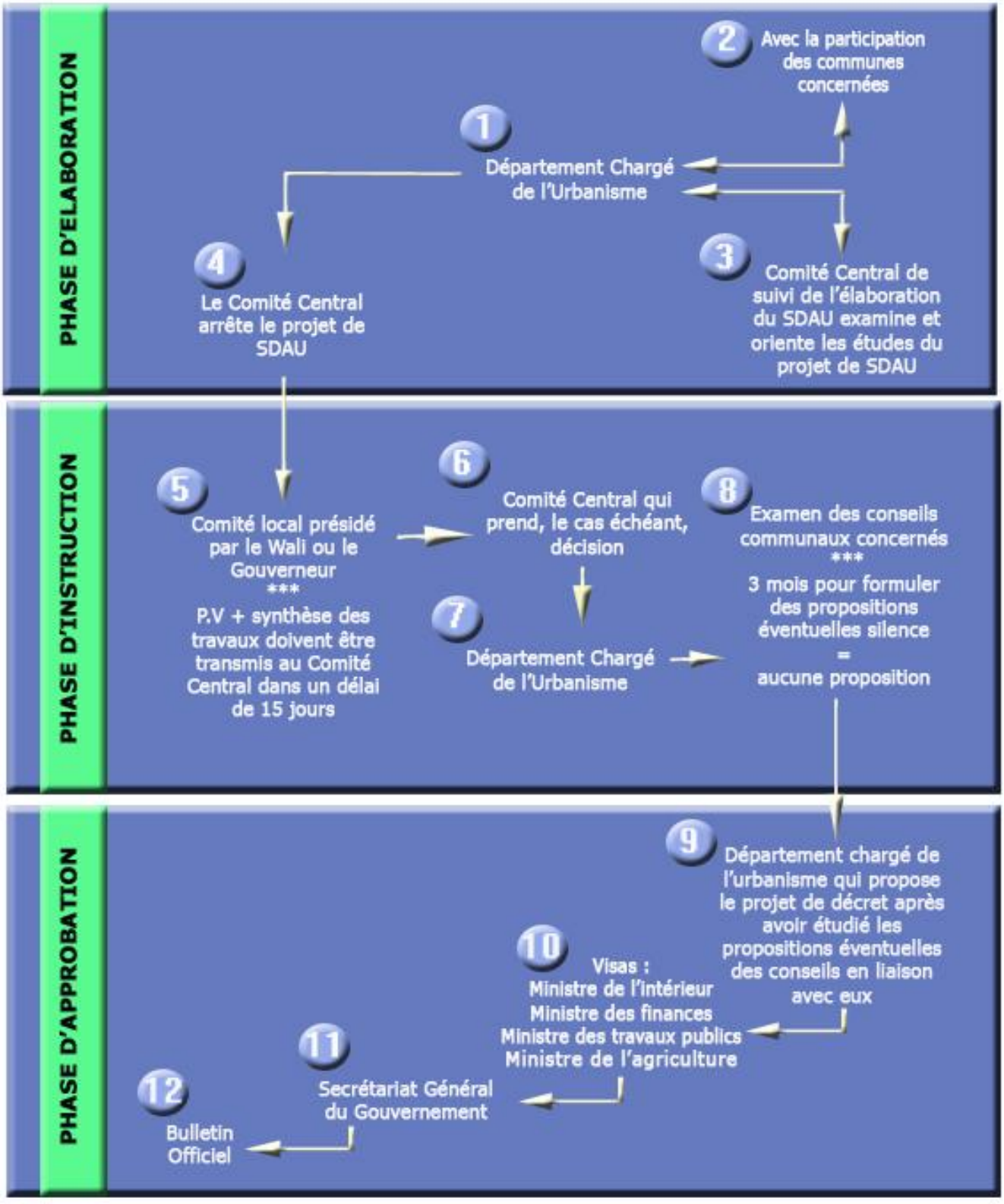
- Décret n° 2-88-583 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°19-88 du 9 Novembre 1992 portant création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 28), modifié par le décret n° 2-99-710 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 849) ;

- Décret n°2-06-388 du 16 moharrem 1428 (5 Février 2007) fixant les conditions et les formes de passation des marchés de l'Etat ainsi que certaines règles relatives à leur gestion et à leur contrôle (BO n°5518 du 19 Avril 2007, page 529).

XI.3. Circulaires

- Circulaire n°221/DUA/DPU du 15 juin 1995 relative au SDAU : étude, instruction, approbation et suivi de réalisation ;
- Circulaire n°664 DUA/DPU/2 du 27 novembre 1995 relative au comité local de suivi du SDAU ;
- Circulaire n°20125 du 22 novembre 2004 relative à la délégation de certaines attributions aux Directeurs régionaux de l'habitat et de l'urbanisme.

PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN



PLAN DE ZONAGE (PZ)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Objet du PZ
V. Contenu du PZ
VI. Utilité pratique
VII. Procédure d'élaboration, d'instruction et d'approbation
VIII. Effets du PZ
IX. Textes applicables

I. CADRAGE

Le plan de zonage est régi par les dispositions :

- Du titre II (art. 13 à 17) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

II. DEFINITION

Le Plan de zonage : document d'urbanisme réglementaire destiné à préserver les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain et mesure conservatoire nécessaire à la préparation du plan d'aménagement (art 13 de la loi n°12-90)).

III. CHAMP D'APPLICATION

Le plan de zonage ne peut être établi que pour les territoires dotés d'un schéma directeur d'aménagement urbain et pour lesquels un plan d'aménagement peut être établi, à savoir :

- Les communes urbaines ;
- les centres délimités ;
- les zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
- les groupements d'urbanisme ;
- les zones à vocation spécifique (ensemble du territoire d'une ou plusieurs communes rurales, ayant une vocation spécifique telle que touristique, industrielle ou minière et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration).

IV. OBJET DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage a pour objet :

- De définir l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone agricole et zone forestière ;
- de fixer les règles applicables à la construction ;
- de délimiter les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- de localiser les emplacements réservés aux équipements principaux et sociaux tels que voies principales, dispensaires, écoles et espaces verts ;
- de définir les zones à l'intérieur desquelles un sursis à statuer peut être opposé par le président du conseil communal à toute demande d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations et à toute demande de permis de construire.

V. CONTENU DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est composé de deux documents :

- Un document graphique établi à l'échelle 1/2000 ou 1/5000, sur lequel figure une légende qui explique la représentation graphique des zones, des équipements et des normes applicables ;
- un document écrit qui est le règlement qui commente le plan et traduit en termes de réglementation ses dispositions. Ce règlement définit les règles de construction applicables à chaque zone.

VI. UTILITE PRATIQUE

- Le PZ constitue, pour la commune et l'agence urbaine, la base juridique, technique et urbanistique indispensable sur laquelle elles se fondent pour instruire les demandes d'autorisation de lotir, de construire ou de morceler ;

- le PZ constitue un relais entre le schéma directeur d'aménagement urbain et le plan d'aménagement. Ce qui permet aux autorités compétentes de mettre en application d'une manière plus précise les prescriptions du SDAU en attendant la prise d'effet du plan d'aménagement en cours d'élaboration ;

- le PZ constitue un guide d'intervention pour la commune et les administrations ;

- le PZ constitue également un document de référence et d'information pour les citoyens sur l'affectation urbanistique de leurs terrains.

VII. PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

VII.1. Initiative

Le projet de plan de zonage est établi à l'initiative soit :

- Du département chargé de l'urbanisme ;
- de l'agence urbaine ;
- de la commune concernée.

VII.2. Intervenants

- Direction de l'Urbanisme ;
- Agence Urbaine ;
- L'Inspection Régionale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- Autorité locale représentée par la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme ;
- Commune concernée ;
- Services déconcentrés relevant des Départements ministériels concernés par l'étude et autres organismes publics (ONE, ONEP, régies de distribution…).

VII.3. Elaboration du PZ

- Concernant l'élaboration du PZ, et au vu de la pratique, deux cas peuvent se présenter :
  - Soit que le PZ est considéré comme un relais entre le SDAU et le PA ; dans ce cas il est établi aux fins de rendre opposables, aux administrations et aux tiers, les orientations du SDAU. Son élaboration est intégrée dans l'étude de ce dernier ;
  - soit que le PZ est établi en l'absence d'un SDAU ; dans ce cas on procède comme pour les autres documents d'urbanisme. Le PZ fait, alors, l'objet d'une étude complète comportant le diagnostic et les propositions de zonage ;

- Le projet de plan de zonage est établi directement par l'agence urbaine ou sous son contrôle par un bureau d'études ou cabinets d'architectes privés ;

- L'étude du projet de plan de zonage est effectuée par l'agence urbaine en coordination avec l'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace et en liaison avec les élus, les autorités administratives, les services locaux des différents départements ministériels et éventuellement tout autre organisme intéressé ;

- Une fois arrêté, le PZ est soumis, sous couvert du gouverneur, à l'avis d'une commission locale par l'agence urbaine.

VII.4. Phase de concertation

L'instruction du projet de plan de zonage s'opère à travers les phases réglementaires suivantes :

VII.4.1. Commission Locale (CL)

- Comme pour le plan d'aménagement, le plan de zonage est soumis à l'examen d'une commission locale instituée par les dispositions de l'article 5 du décret d'application de la loi n°12-90.
- C'est ce texte qui définit la composition de cet organe et son rôle ;
- Cette commission, chargée d'examiner le projet de PZ, est régie par un règlement intérieur ;
- La CL est composé des membres suivants :
  - Le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, président ;
  - Les membres du Comité Technique préfectoral ou provincial intéressé ;
  - les Présidents des conseils communaux concernés ;
  - les Présidents des chambres professionnelles ;
  - le représentant de la Direction de l'urbanisme ;
  - le Directeur des domaines ou son représentant ;
  - le Directeur de l'agence urbaine concernée ;
  - le représentant de l'Administration de la Défense Nationale.
- La commission peut faire appel à toute autre administration ou personne dont l'avis lui paraît utile ;
- le secrétariat de la CTL est assuré par l'agence urbaine.

VII.4.2. Instruction par la CL du projet de PZ

VII.5. Phase de consultation

- Contrairement au plan d'aménagement, la phase de consultation concernant le PZ comprend uniquement la délibération du conseil communal ;
- Le conseil communal est tenu de se prononcer sur le projet de PZ qui lui est soumis et d'émettre ses propositions avant l'expiration du délai de rigueur de 2 mois qui court à compter de la date à laquelle le conseil a été saisi ;
- La délibération communale intervient en session ordinaire ou, éventuellement, en session extraordinaire ;
- A l'issue du délai de deux mois imparti par la loi à l'examen par le conseil communal du projet de plan de zonage, celui-ci transmet au Gouverneur un dossier comprenant les pièces suivantes :
  - L'extrait du procès-verbal des délibérations communales ;
  - un jeu de plan annoté.
- Au cas où aucune proposition n'a été émise dans le délai prescrit, le conseil est censé ne pas avoir de propositions à formuler (art. 16) ;

VII.6. Approbation du plan de zonage

Le plan de zonage et son règlement sont approuvés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

VII.7. Publication de l'arrêté portant approbation du plan de zonage

Les documents afférents au PZ (plan(s) + règlement + note justificative + arrêté d'approbation) sont transmis au Secrétariat Général du Gouvernement pour publication au B.O.

VIII. EFFETS DU PLAN DE ZONAGE

- Dès son approbation, le plan de zonage devient opposable à l'administration et aux tiers ;
- Il produit des effets pendant une période de deux ans à partir de la date de publication du texte d'approbation. Passé ce délai, l'ensemble des dispositions du plan de zonage devient caduc de plein droit. Il ne peut être ni renouvelé, ni établi de nouveau plan de zonage sur l'aire couverte.

IX. TEXTES APPLICABLES

IX.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Dahir portant loi n°1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à la création de l'agence urbaine de Casablanca (B.O. n° 3762 du 5 décembre 1984, page 424) tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;
- Loi n° 78.00 portant charte communale promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 500) ;
- Loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 511) ;

  - Plan de zonage ;
  - règlement ;
  - note de présentation.

- Si des propositions sont formulées par ce conseil, elles sont examinées par l'agence urbaine en liaison avec lui ;
- Le plan et le règlement peuvent être modifiés en conséquence.

IX.2. Textes réglementaires

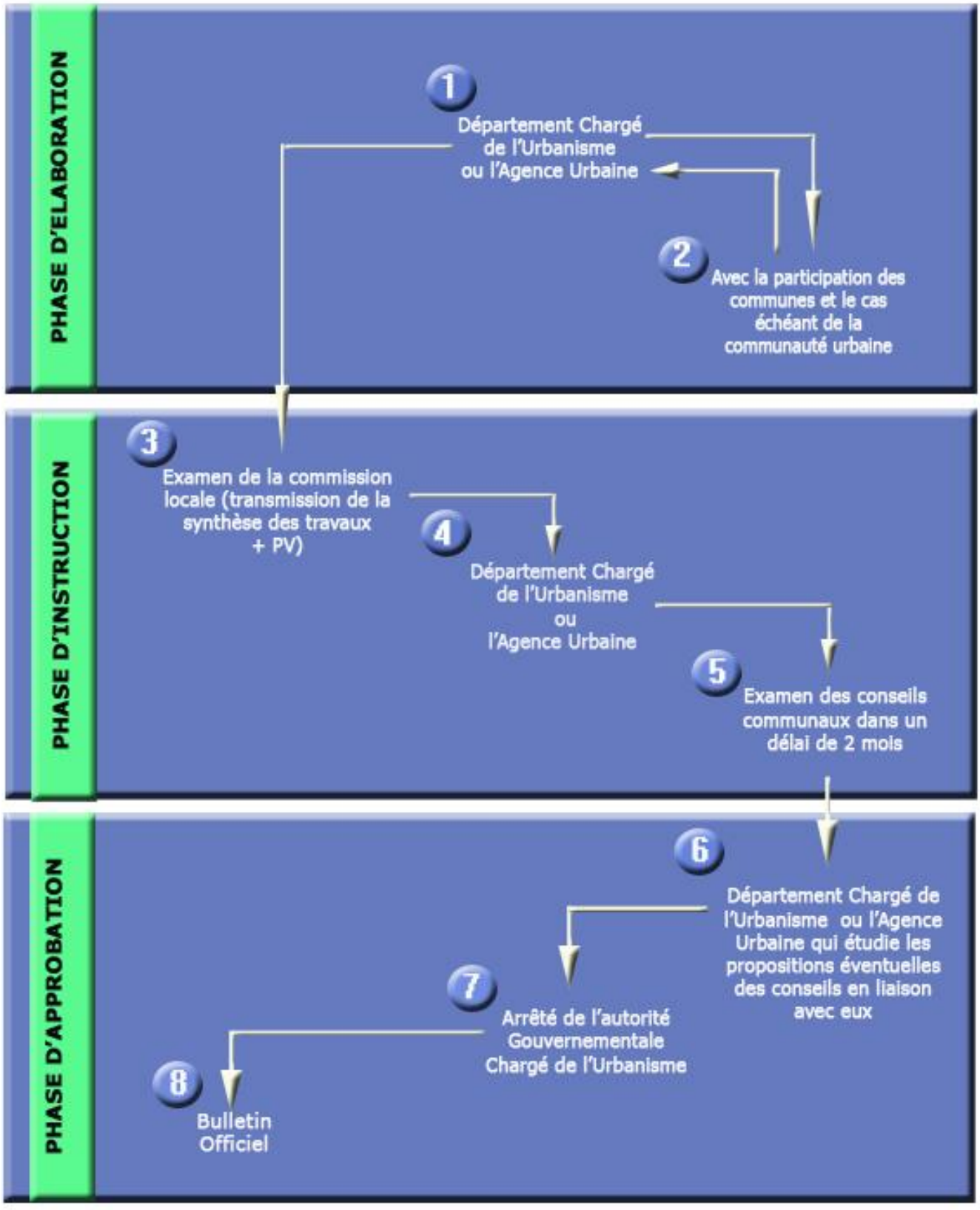
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n° 2-93-67 du 4 rabia II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;

- Décret n°2-88-584 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°20-88 du 9 novembre 1992 portant création de l'agence urbaine d'Agadir (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 29) ; modifié par le décret n° 2-99-711 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 850) ;

- Décret n° 2-88-583 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°19-88 du 09 Novembre 1992 portant création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 28) ; modifié par le décret n° 2-99-710 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 849) ;

- Décret n°2-06-388 du 16 moharrem 1428 (5 Février 2007) fixant les conditions et les formes de passation des marchés de l'Etat ainsi que certaines règles relatives à leur gestion et à leur contrôle (BO n°5518 du 19 Avril 2007, page 529).

PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION DU PLAN DE ZONAGE



ARRETE DE MISE A L'ETUDE

(AME)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Objet
V. Utilité pratique
VI. Procédure d'élaboration, et d'approbation
VII. Effets
VIII. Textes applicables

I. CADRAGE

L'arrêté de mise à l'étude est régi en particulier par les dispositions :

- Du titre II (articles 21 et 22) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Circulaire n°005/DUA/SJ du 17 Janvier 1994 relative au Plan d'aménagement.

II. DEFINITION

- L'arrêté de mise à l'étude est une mesure conservatoire du plan d'aménagement ;
- Lorsque l'étude d'un plan d'aménagement est décidée, il peut être souhaitable de prendre un arrêté de mise à l'étude pour empêcher l'implantation de nouvelles constructions qui risqueraient, au cas où elles seraient autorisées, de mettre en échec les options du futur plan d'aménagement dans le secteur concerné ;
- Le recours à l'arrêté de mise à l'étude est facultatif sauf dans deux cas :
  - Cas où les orientations fondamentales arrêtées par un schéma directeur d'aménagement urbain qui vient d'être approuvé se trouvent contrariées par les dispositions des plans d'aménagement ou de zonage homologués antérieurement à l'approbation dudit schéma. Dans ce cas, un arrêté de mise à l'étude doit être pris dans le mois qui suit la date d'approbation du schéma directeur et définir les zones à doter de nouveaux plans d'aménagement ;
  - cas où un plan de zonage en décide ainsi.

III. CHAMP D'APPLICATION

- L'arrêté de mise à l'étude peut être pris pour les territoires et zones faisant parties du champ d'application d'un plan d'aménagement, qu'il s'agisse :
  - D'un secteur doté d'un plan d'aménagement dont la modification est envisagée ;
  - ou d'un secteur non encore doté d'un plan d'aménagement.
- L'arrêté de mise à l'étude peut être pris pour un secteur situé à cheval sur deux ou plusieurs communes.

IV. OBJET

Empêcher l'implantation de nouvelles constructions qui risqueraient, au cas où elles seraient autorisées, de mettre en échec les options du futur plan d'aménagement dans le secteur concerné ;

V. UTILITE PRATIQUE

Se doter d'un moyen légal permettant de ne pas donner suite à des demandes en autorisation de lotir et de construire en attendant d'avoir plus de visibilité qu'il y ait un plan d'aménagement en vigueur ou non.

VI. PROCEDURE D'ELABORATION ET D'APPROBATION

VI.1. Initiative

- L'initiative de la mesure peut émaner :
  - Du président du conseil communal ;
  - de l'agence urbaine ;
- Des autorités préfectorales ou provinciales.

Lorsque l'initiative émane de l'agence urbaine, elle est appelée à saisir le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province de cette proposition en lui transmettant six exemplaires du plan.
Copie de cette transmission doit être adressée "pour information" aux services relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme.

VI.2. Intervenants

- Commune ;
- Agence urbaine ;
- Services de l'urbanisme ;
- Ministère de l'Intérieur.

VI.3. Elaboration

- L'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement est pris par le président du conseil communal après consultation dudit conseil ;
- II est accompagné d'un plan établi au 1/2000 ou au 1/5000 délimitant le secteur à doter d'un plan d'aménagement ;
- Cette délimitation devra :
  - Emprunter autant que possible des limites naturelles ;
  - être conforme au périmètre du plan d'aménagement qui est à l'étude.

VI.4. Approbation

Six exemplaires de l'arrêté et du plan revêtus de la signature du président du conseil communal sont transmis au gouverneur aux fins d'approbation et de publication au Bulletin Officiel.

VI.5. Publicité

- Trois exemplaires de ces documents approuvés (arrêté + plan) sont retournés à l'administration communale ; un exemplaire demeure dans les archives de la province ;
- L'administration communale procède à :
  - L'affichage de l'arrêté et du plan en des lieux prévus à cet effet ;
  - la publication de l'arrêté dans un ou plusieurs journaux d'annonces légales.
- Copie de ces documents approuvés est adressées à l'agence urbaine concernée.

VII. EFFETS

- Pendant une période de six mois à compter de la date de publication de l'arrêté de mise à l'étude, il ne sera délivré aucune autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire sur un terrain situé dans le secteur grevé de la servitude de mise à l'étude ;
- Cette mesure est valable même dans un secteur doté d'un plan d'aménagement en vigueur ;
- Des autorisations exceptionnelles peuvent être accordées après accord de l'agence urbaine si le projet est compatible :
  - Avec les dispositions du S.D.A.U relatives aux zones nouvelles d'urbanisation ;
  - ou avec la destination générale des sols ou, à défaut d'un S.D.A.U, avec la vocation de fait de la zone concernée.
- L'arrêté de mise à l'étude peut être renouvelé pour une seule période de 6 mois.

VIII. TEXTES APPLICABLES

VIII.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;

- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003).

VIII.2. Textes réglementaires

Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576).

PLAN D'AMENAGEMENT (PA)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Objet du PA
V. Contenu PA
VI. Utilité pratique
VII. Procédure d'élaboration, d'instruction et d'approbation
VIII. Effets du PA
IX. Suivi d'exécution
X. Révision du PA
XI. Textes applicables

I. CADRAGE

Le plan d'aménagement est notamment régi par les dispositions :

- Du titre II (art.18 à 31) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- de la circulaire n°005/DUA/SJ du 17 janvier 1994 relative au plan d'aménagement.

II. DEFINITION

- Le plan d'aménagement est le document d'urbanisme réglementaire qui définit le droit d'utilisation du sol à l'intérieur des territoires auxquels il s'applique ;

- Le plan d'aménagement est l'instrument qui transforme les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain, lorsque celui-ci existe, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers.

III. CHAMP D'APPLICATION

Le plan d'aménagement peut être établi pour :

- Tout ou partie :
  - Des communes urbaines
  - des centres délimités ;
  - des zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
  - des groupements d'urbanisme : concernant ce point, un plan d'aménagement ne pourra être établi pour une partie d'un groupement d'urbanisme que si ledit groupement est doté d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.
- Les zones à vocation spécifique : tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes rurales, ayant une vocation spécifique (touristique, industrielle ou minière) et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration et les zones délimitées par cette dernière;

IV. OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT

Le plan d'aménagement porte sur la définition de tout ou partie des éléments suivants (art.19 de la loi n°12-90) :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zones d'habitat, zone industrielle, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole, zone commerciale et zone forestière ;
- les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, à modifier ou à créer ;
- les limites des 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 limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;

- 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 ;

- les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs ;

- les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;

- les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

- les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publiques et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;

- les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;

- les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover.

V. CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT

Le plan d'aménagement est composé :

- D'un ou plusieurs documents graphiques établis à l'échelle 1/2000 ou 1/5000, sur lesquels figure une légende qui explique la représentation graphique des zones, des équipements et des normes applicables ;
- d'un règlement qui traduit les dispositions techniques du document précédent sous la forme de dispositions juridiques applicables.

VI. UTILITE PRATIQUE

Le plan d'aménagement constitue, pour la commune et l'agence urbaine, la base juridique, technique et urbanistique indispensable sur laquelle elles se fondent pour instruire les demandes d'autorisation de lotir, de construire ou de morceler.

VII. PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

VII.1. Initiative

Le projet de plan d'aménagement est établi à l'initiative du département chargé de l'urbanisme en participation avec les communes concernées, sous réserve des attributions dévolues en la matière aux agences urbaines par la législation en vigueur.

VII.2. Intervenants

- Direction de l'urbanisme ;
- Agence urbaine ;
- L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- Autorité locale représentée par la Division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme ;
- Communes concernées ;
- Services déconcentrés relevant des départements ministériels concernés par l'étude.

VII.3. Phases d'élaboration

- Le plan d'aménagement est établi directement par l'agence urbaine ou sous son contrôle par les bureaux d'études ;

- L'étude du projet de plan d'aménagement est effectuée par l'agence urbaine en coordination avec l'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace et en liaison avec les élus, les autorités administratives, les services locaux des différents départements ministériels et éventuellement tout autre organisme intéressé ;

- L'étude du PA passe par les phases suivantes :
  - La première phase composée de deux étapes : l'étape de l'analyse préliminaire et celle de la synthèse diagnostic ;
  - la deuxième phase nécessite, elle aussi deux étapes : celle de la concertation au 1/5000ème et l'étape de la concertation au 1/2000ème ;
  - la troisième phase englobe les étapes suivantes :
    - L'instruction du PA par le comité local (CL) ;
    - l'enquête publique et la délibération communale ;
    - l'examen des requêtes des citoyens et des observations des conseils communaux ;
    - l'approbation du PA par décret ;
    - la publication du décret d'approbation du plan et règlement d'aménagement au bulletin officiel.

- L'étude du PA doit préciser :
  - Les délais et les travaux à réaliser ;
  - les rapports à rendre à la fin des différentes phases ;
  - les séances d'examen des rapports avec l'agence urbaine et ses partenaires (Division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme et la ou les communes concernées) avec le bureau d'études ;
  - les réunions de concertation avec ceux-ci, les administrations et les collectivités locales concernées.

- Les phases d'élaboration aboutissent à la réalisation des documents et rapports nécessaires suivants :
  - Rapport d'établissement ;
  - rapport analyse et diagnostic ;
  - élaboration des variantes d'aménagement au 1/5000ème ;
  - élaboration du PA au 1/2000ème

- Une fois le projet de PA arrêté, il est soumis à la concertation et à la consultation.

VII.4. Phase de concertation

L'instruction du projet de plan d'aménagement s'opère à travers les phases réglementaires suivantes :

VII.4.1. Commission Locale (CL)

- La commission locale est instituée par les dispositions de l'article 5 du décret d'application de la loi 12-90, qui définit la composition de cet organe et son rôle, au niveau de la concertation sur le projet de plan d'aménagement ;

- Cette commission, chargée d'examiner le projet de PA, est régie par un règlement intérieur ;

- La CL est composée des membres suivants :
  - Le wali ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, président ;
  - les membres du Comité Technique préfectoral ou provincial intéressé ;
  - les Présidents des conseils communaux et d'arrondissement concernés ;

- les présidents des chambres professionnelles ;
- le représentant de la Direction de l'urbanisme ;
- le Directeur des domaines ou son représentant ;
- le Directeur de l'agence urbaine concernée ;
- le représentant de l'Administration de la Défense Nationale.

- La commission peut faire appel à toute autre administration ou personne dont l'avis lui paraît utile ;
- Le secrétariat de la CL est assuré par l'agence urbaine.

VII.4.2. Instruction par la CL du projet de PA

- Le projet de plan d'aménagement est examiné dans le cadre de la CL dont les travaux se tiennent sous la présidence du Wali ou du gouverneur au siège de la préfecture ou de la province concernée ;
- L'agence urbaine transmet les copies nécessaires du dossier du PA au Gouverneur pour les envoyer à chacun des membres de la CL en leur fixant la date de réunion de celle-ci et qui a lieu, au plus tard, 15 jours après la date de saisine ;
- Ces membres sont invités à examiner et à présenter leurs observations et propositions au plus tard pendant ladite réunion ;
- Les travaux de cette réunion sont assortis d'un PV consignant les demandes de modifications retenues, signé par tous les membres présents ;
- Le Directeur de l'agence urbaine signe le calque original du plan une fois mis au point par le bureau d'études ;
- Si c'est l'agence urbaine qui procède, par ses propres moyens, à l'élaboration du projet du plan d'aménagement, le calque original est signé par l'Inspecteur Régional de l'urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement de l'Espace ;
- Le projet est ensuite transmis, sous pli recommandé avec accusé de réception, au (x) président (s) du (des) conseil (s) communal (aux), sous couvert du Gouverneur afin que soit engagée la procédure de consultation.
- Le dossier du projet transmis comprend les pièces suivantes en triple exemplaire :
  - Plan d'aménagement ;
  - règlement d'aménagement ;
  - rapport justificatif ;
  - planning des opérations.
- Le Gouverneur adresse à l'agence urbaine copie de la lettre par laquelle il saisit les conseils susvisés, assortie de l'accusé de réception.

VII.5. Phase de consultation

- La phase de consultation comprend :

  - La délibération du conseil communal et, éventuellement, celle des conseils d'arrondissement ;
  - l'enquête publique qui doit se dérouler concomitamment avec la délibération du conseil communal ou d'arrondissement.

- Le conseil communal est tenu de se prononcer sur le projet de plan qui lui est soumis et d'émettre ses propositions avant l'expiration du délai de rigueur de 2 mois qui court à compter de la date à laquelle le conseil a été saisi.

VII.5.1. Enquête publique

- La commune procède à la publication et à l'affichage de l'avis de dépôt informant le public que le plan et son règlement ainsi qu'un registre d'observations sont mis à leur disposition au siège de la commune pendant une durée d'un mois (et trois jour pour éviter toute contestation ultérieure).

Cette enquête a lieu durant la phase où le projet de plan est soumis à la délibération du ou des conseils communaux concernés ;

- L'avis de publicité doit être publié à huit jours d'intervalles dans deux quotidiens autorisés à recevoir les annonces légales. Il est également affiché au siège de la commune ;
- Les moyens de publication et de publicité sont assurés par le président du conseil communal avant la date du début de l'enquête publique ;
- Le président du conseil communal concerné peut recourir à tout autre moyen approprié de publicité ;
- Tout intéressé peut, pendant la durée de l'enquête, adresser ses observations sous pli recommandé avec accusé de réception au président du conseil communal compétent.

VII.5.2. Délibération communale

- La délibération communale intervient en session ordinaire ou, éventuellement, en session extraordinaire ;
- Les observations émises au cours de l'enquête sont étudiées par le conseil communal, lors de l'examen par ses soins du projet de plan d'aménagement ;
- A l'issue du délai de deux mois imparti par la loi à l'examen par le conseil communal du projet de plan d'aménagement et à l'information du public, un dossier comprenant les pièces suivantes en sept exemplaires est transmis au Gouverneur:
  - L'extrait du procès-verbal des délibérations communales ;
  - l'avis de dépôt ;
  - le registre d'observations ;
  - le certificat d'ouverture et de clôture de l'enquête ;
  - le rapport de fin d'enquête au cas où des observations ont été consignées.
  - les extraits des annonces de publicité parus dans les journaux ;
  - un jeu de plan annoté.
- Au cas où aucune proposition n'a été émise dans le délai prescrit, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à formuler ;
- Si des propositions sont formulées par le conseil communal, le Gouverneur doit également y joindre ses conclusions. L'ensemble du dossier est transmis à l'agence urbaine.

VII.6. Approbation du plan d'aménagement

Le plan et le règlement sont approuvés par décret pris sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme et, éventuellement, après avis conforme du ministre de la culture, lorsque le plan d'aménagement porte sur un site des servitudes de classement sont modifiées.

VIII. EFFETS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Le plan d'aménagement produit des effets juridiques avant et après son approbation.

VIII.1. Effets avant approbation

- A partir de la date de clôture de l'enquête publique et jusqu'à la parution du texte d'approbation du projet de plan d'aménagement, ne pourront être autorisés que les projets qui sont compatibles avec ses dispositions ;
- A partir de la même date, les dispositions du plan d'aménagement ou du plan de zonage couvrant la zone considérée cessent d'être applicables ;
- Si la publication du texte d'approbation du nouveau plan d'aménagement n'intervient pas dans le délai de 12 mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse d'être opposable (art. 27).

VIII.2. Effets après approbation

VIII.2.1. Déclaration d'utilité publique

- Le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements qui sont à la charge des pouvoirs publics (voirie, espaces verts, équipements sportifs et équipement publics) et à la restructuration ou rénovation des secteurs définis par ces documents (art. 28 de la loi n°12-90) ;
- La durée de validité de la déclaration d'utilité publique est fixée à dix ans, calculée à partir de la date de publication au Bulletin officiel du texte d'approbation du plan. Aucune autre déclaration de même nature poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de 10 ans ;
- Si, à l'expiration du délai de 10 ans, les terrains frappés d'utilité publique n'ont pas été acquis par les administrations auxquelles ils ont été affectés, les propriétaires en reprennent disposition, mais leur utilisation doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés ;
- S'agissant de la voirie, des espaces verts, des équipements sportifs et des équipements publics, il est prévu que les terrains qui leur sont affectés peuvent recevoir, après autorisation de la commune, à titre provisoire, une destination autre que celle prévue par le plan d'aménagement ;
- Cette affectation provisoire ne doit en aucun cas compromettre la réalisation de l'équipement prévu par le plan d'aménagement. Le propriétaire est, donc, tenu de veiller à la remise en l'état des lieux lors de la réalisation de l'équipement projeté ;
- Par affectation provisoire, il est entendu la réalisation de parkings, dépôts ou toute installation n'utilisant pas des matériaux lourds.
- Sur la base des travaux du comité technique préparatoire, la commission centrale examine les propositions et statue sur les points en suspens ;
- Un procès-verbal dans lequel est consignée la suite réservée à chaque proposition est dressé au terme de cette réunion. Tout rejet de proposition doit y être motivé ;

Le plan et le règlement peuvent être modifiés en conséquence.

VIII.2.2. Déclaration d'utilité publique emportant cessibilité

- Le plan d'aménagement peut, en plus de la déclaration d'utilité publique relative aux opérations nécessaires à la réalisation des équipements qui sont à la charge des pouvoirs publics, valoir acte de cessibilité des terrains supports desdits équipements (Art. 29) ;

- Les propriétés frappées de cessibilité doivent être désignées par le plan d'aménagement, avec la mention de leur consistance, leur superficie et les noms des propriétaires présumés ;

- Les dispositions prévues par la loi n° 7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire promulguée par le dahir n° 1.81.254 du 11 Rejeb 1402 (6 Mai 1982), sont applicables aux plans d'aménagement valant cessibilité en ce qui concerne les formalités et les effets, étant précisé que la durée de l'enquête prévue à l'article 10 de la loi précitée est fixée à un mois (Art. 25 de la loi n°12-90).

VIII.3. Evaluation et fixation des indemnités

Les indemnités auxquelles donnera lieu l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements sont fixées en ce qui concerne (art. 30) :

- La voirie (voies, places, parkings) en tenant compte des éléments définis par les articles 37 et 38 relatifs à la contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale ;

- les autres équipements (espaces verts publics, terrains de jeux, espaces libres divers, espaces destinés aux activités sportives, équipements ferroviaires et leurs dépendances, équipements sanitaires, culturels et d'enseignement, bâtiments administratifs, mosquées et cimetières) conformément aux dispositions prévues par la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

IX. MISE EN OEUVRE DU PLAN D'AMENAGEMENT

- Les conseils communaux prennent toutes mesures nécessaires pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement en concertation avec l'agence urbaine. A cet effet, ils sont habilités à :

  - Programmer, en liaison avec les administrations concernées, les projets d'aménagement inhérents à la réalisation des objectifs du plan d'aménagement ;

  - faire régulièrement le point de l'avancement de l'exécution des prévisions du plan d'aménagement et notamment de la réalisation des travaux et opérations publics.

- Au vu du planning des réalisations, le suivi de chaque étape de réalisation (procédure d'acquisition - études - marchés) est assuré pour détecter éventuellement les retards et proposer les solutions appropriées ;

- Les constats effectués peuvent révéler la nécessité d'apporter des modifications au plan d'aménagement. Une procédure régulière doit alors être engagée dans les mêmes formes que celles prescrites pour l'instruction et l'approbation du plan initial ;

Les Ministères concernés seront constamment tenus informés des difficultés éventuelles rencontrées ;

- Un comité placé sous la présidence du président du conseil communal est responsable du suivi de l'exécution des dispositions du plan d'aménagement. Ce comité, qui est composé de quatre conseillers communaux, doit s'adjoindre l'architecte et l'ingénieur en fonction dans la commune.

X. REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT

La procédure de modification du plan d'aménagement est la même que celle décrite ci-dessus pour son établissement, son examen et son approbation (art. 26).

XI. TEXTES APPLICABLES

XI.1. Textes législatifs

- Dahir n° 1-60-126 du 26 Moharrem 1380 (21 Juillet 1960) complétant le dahir du 20 Hija 1335 (10 octobre 1917) sur la conservation et l'exploitation des forêts. (B.O. n° 2492 du 29 Juillet 1960, page 1467) ;
- Dahir du 25 Rabia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires (B.O. du 17 Août 1934, page 776) ;
- Dahir n° 1-61-051 du 28 Moharrem 1381(12 juillet 1961) portant création d'une direction de l'air et relatif à la réglementation de l'aéronautique civile, des bases aériennes et de la météorologie nationale (B.O. n° 2544 du 28 Juillet 196, page 1074) ;
- Dahir portant loi n°1-76-350 du 25 ramadan 1396 (20 septembre 1976) relatif à l'organisation de la participation des populations au développement de l'économie forestière (B.O. n° 3334 du 22 septembre 1976, page 1026) ;
- Dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles (B.O. n° 1332 du 6 mai 1938, page 612) ;
- Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), modifié par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993) ;
- Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites , des inscriptions , des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) (B.O. n°3564 du 18 février 1981, page 73) ;
- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman (B.O. n° 3753 du 3 Octobre 1984, page 386), modifié et complété par la loi n° 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 3 rabii I 1428 (23 Mars 2007) . (B.O. n° 5514 du 5 Avril 2007, page 447) ;
- Dahir portant loi n°1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à la création de l'Agence Urbaine de Casablanca (B.O. n° 3762 du 5 décembre 1984, page 424), modifié et complété par le Dahir n°1-93-323 du 19 Rabii II 1414 (6 Octobre 1993) ;
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n°5118 du 19 Juin 2003, page 498) ;
- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;

- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982),(B.O. n°3685 du 15 juin 1983, page 390) telle qu'elle a été modifiée et complétée;

- 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) (B.O. n°4003 du 19 juillet 1989, page 198) ;

- Loi n° 19-88 instituant l'Agence urbaine et de sauvegarde de Fès, promulguée par le dahir n° 1-89-224 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 559), modifiée et complétée par la loi n°59-99 promulguée par le dahir n° 1-00-15 du 9 kaada 1420 (15 février 2000). (B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000, page 365) ;

- Loi n° 20-88 instituant l'Agence urbaine d'Agadir, promulguée par le dahir n°1-89-225 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 560), modifiée et complétée par la loi n°60-99 promulguée par le dahir n° 1-00-14 du 9 kaada 1420 (15 février 2000).(B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000, page 364);

- Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 500) ;

- Loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par la dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 511).

XI.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;

- Décret n° 2-93-67 du 4 rabiaa II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;

- Décret n°2-88-584 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°20-88 du 9 novembre 1992 portant création de l'agence urbaine d'Agadir (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 29), modifié par le décret n° 2-99-711 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 850) ;

- Décret n° 2-88-583 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°19-88 portant création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 28), modifié par le décret n° 2-99-710 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 849) ;

- Décret n°2-93-888 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Rabat Salé (B.O. n°4254 du 1 juin 1994, page 264) ;

- Décret n° 2-93-887 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Marrakech (B.O. n°4257 du 1 juin 1994, page 264) ;

  Décret n° 2-94-335 du 18 chaaban 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de Béni Mellal (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-94-334 du 18 chaaban 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de Tanger (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-97-361 du 25 joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création des agences urbaines de Laayoun, Mèknès, Tétouan, Oujda, Safi-ElJadida, Kénitra-Sidi kacem, Settat et Taza (B.O. n°5470 du 2 novembre 2006, page 1850) ;

- Décret n° 2-03-221 du 14 rabia I 1425 (4 mai 2004) portant création des agences urbaines de Nador,Al Houceima, Ouarzazate-Zagoura, Oued Eddahab-Aousserd, Errachidia et Guelmim-Smara (B.O. n°5214 du 25 mai 2004, page 722) ;

- Décret n° 2-06-166 du 26 ramadan 1427 (19 octobre 2006) relatif aux agences urbaines de Khémisset, Khénifra, Essaouira, El Kelâa-des-Sraghna et El-Jadida et modifiant le décret n° 2-97-361 du 27 joumada II 1418 (30 octobre 1997) relatif aux agences urbaines de Laâyoune, Meknès, Tétouan, Oujda, Safi-El-Jadida, Kénitra-Sidi Kacem, Settat et Taza.(B.O. n° 5470 du 2 Novembre 2006, page 1850) tel qu'il a été modifié par le décret n°2-06-166 du 26 Ramadan 1427 (19 Octobre 2006) (BO n°5470 du 02 Novembre 2006, page 1850);

- 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. (B.O. n° 2739 du 28 Avril 1965, page 489) ;

- Décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 Mars 2002, page 163), modifié par le décret n° 2-04-267 du 20 rabii I 1425 (10 mai 2004) (B.O. n° 5214 du 25 Mai 2004);

- Décret n° 2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) (B.O. n° 3685 du 15 Juin 1983, page 396) ;

- Décret n°2-06-388 du 16 moharrem 1428 (5 Février 2007) fixant les conditions et les formes de passation des marchés de l'Etat ainsi que certaines règles relatives à leur gestion et à leur contrôle (B.O. n°5518 du 19 Avril 2007) ;

- Décret n°2-08-74 du 5 Rejeb 1429 (9 Juillet 2008) pris pour l'application du Dahir portant loi n°1-84-150 du 06 Moharrem 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte Musulman (B.O n°5648 du 17 Juillet 2008) ;

- Arrêté viziriel du 22 joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation (B.O. n° 2109 du Vendredi 27 Mars 1953, page 448) ;

XI.3. Circulaires

- Circulaire n°005/DUA/SJ du 17 janvier 1994 relative au plan d'aménagement Phases : d'étude, d'instruction et d'approbation et suivi de réalisation ;

- Circulaire n°156/CAB du 6 mars 1995 relative aux procédures d'étude, d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement ;

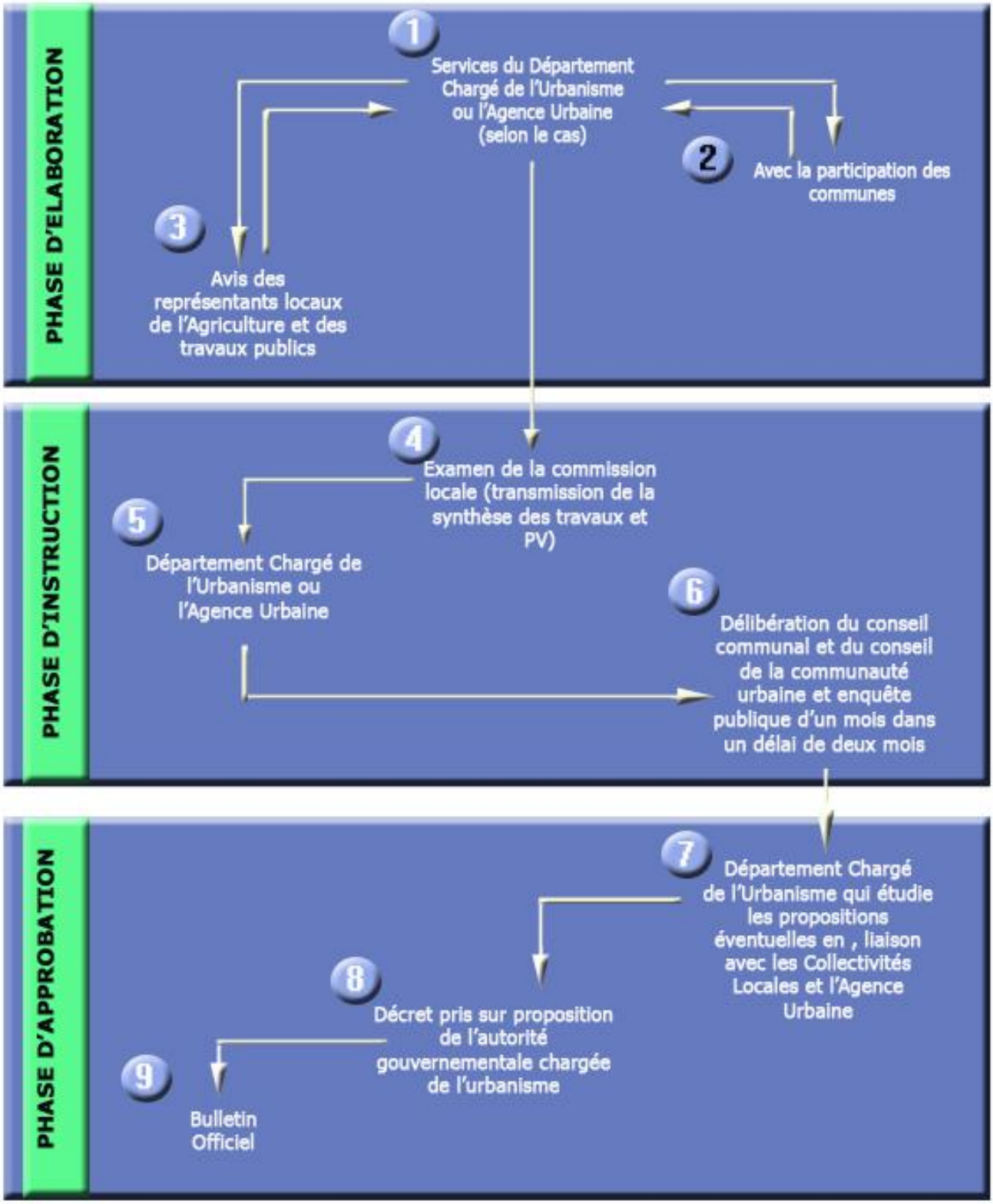
- Circulaire n°219/DGUAAT du 15 juin1995 relative à la couverture des agglomérations en plans d'aménagement et plans de développement ;

- Circulaire n°302/DGUAAT du 29 septembre 1995 relative au financement par le FEC des plans d'aménagement et des plans de développement ;

- Circulaire n°399/DGUAAT du 14 mai 1996 relative au suivi de l'exécution des dispositions des plans d'aménagement ;

- Circulaire n°12-96 du 29 octobre 1996 du Premier Ministre relative à la mise en œuvre des documents d'urbanisme ;
- Lette circulaire n°6690 du 2 mai 2003 pour assurer souplesse et justice foncière dans les documents d'urbanisme.

PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT



PLAN DE DEVELOPPEMENT DES AGGLOMERATIONS RURALES (PDAR)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Objet du PDAR
V. Contenu PDAR
VI. Utilité pratique
VII. Procédure d'élaboration, d'instruction et d'approbation
VIII. Effets
IX. Mise en œuvre du PDAR
X. Révision du PDAR
XI. Prorogation du plan de développement
XII. Textes applicables

I. CADRAGE

Le plan de développement des agglomérations rurales est régi notamment par les dispositions :

- Du titre II (art.2 à 5) du dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- de la loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002), telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Circulaire interministérielle n° 1257/MHAT/4 - 222/DCL/D. PAT/2 DU 17 novembre 1980 relative aux plans de développement des agglomérations rurales.

II. DEFINITION

Le plan de développement des agglomérations rurales (PDAR) est un document d'urbanisme réglementaire qui détermine le droit d'utilisation des sols dans les territoires auxquels il s'applique. L'objectif recherché étant de :

- Créer et organiser des noyaux attractifs ruraux tout en orientant leur extension ;
- contrôler l'urbanisation des agglomérations rurales par l'instauration de l'obligation de l'autorisation de construire et de lotir.

III. CHAMP D'APPLICATION

Le plan de développement s'applique aux agglomérations rurales situées en dehors :

- Des communes urbaines ;
- des centres délimités ;
- des zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
- des groupements d'urbanisme ;
- des zones à vocation spécifique.

IV. OBJET

Le PDAR a pour objet de délimiter :

- Les zones réservées à l'habitat des agriculteurs comportant l'installation de bâtiments d'exploitation agricole ;
- les zones réservées à l'habitat de type non agricole, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ;
- les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- Le tracé des principales voies de circulation ;
- Les emplacements réservés aux places publiques, aux espaces libres et aux plantations ;
- Les emplacements réservés aux édifices et services publics ainsi qu'aux installations de la vie sociale et notamment le souk et ses annexes.

V. CONTENU DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

Le plan de développement comprend :

- Un rapport justificatif ;
- les fiches d'enquête ;
- un plan et un règlement de développement ;
- l'ordonnancement architectural d'un axe routier ou d'une place publique, le cas échéant.

VI. UTILITE PRATIQUE

- En localisant certains équipements dans l'agglomération rurale concernée, le PDAR permet d'éviter, à l'Administration, une dispersion des efforts dans la gestion de l'espace ;
- Le PDAR contribue à orienter le développement de l'agglomération rurale en organisant son extension et en structurant le noyau d'habitat existant ;
- Le PDAR constituent pour la commune et l'agence urbaine la base juridique, technique et urbanistique indispensable sur laquelle elles se fondent pour instruire les demandes d'autorisation de lotir, de construire ou de morceler ;
- Le PDAR permet aux citoyens d'être informés sur le devenir de leur agglomération et sur l'utilisation qui peut être faite de leurs terrains.

VII.PROCEDURE D'ELABORATION, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

La procédure d'élaboration du plan de développement est définie par la circulaire interministérielle n°1257/4-222/DCL/D.PAT/2 du 17 novembre 1980 relative aux plans de développement des agglomérations rurales, qui explique les dispositions législatives et réglementaires ainsi que le mode d'élaboration du plan et la procédure de son homologation et approbation.

VII.1. Initiative

- L'initiative de l'élaboration d'un PDAR peut émaner soit :
  - de l'agence urbaine ;
  - du président du conseil communal ;
  - du Gouverneur de la préfecture ou province concernée.
- Au vu des nouvelles orientations fixées par le département de l'urbanisme, les agences urbaines sont appelées, dans le cadre de leurs projets de territoires, à prendre l'initiative de la programmation de la couverture en PDAR des territoires relevant de leur ressort territorial.

VII.2. Intervenants

- Direction de l'Urbanisme ;
- Agence Urbaine ;
- L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- Autorité locale représentée par la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme ;
- Commune concernée ;
- Services déconcentrés des Départements ministériels concernés par l'étude (Agriculture, Equipement notamment) et autres organismes publics (ORMVA, ONEP, ONE…).

VII.3. Phases d'élaboration

VII.3.1. Choix des agglomérations

La détermination des agglomérations rurales à doter de plans de développement se fait sur la base :

- Du schéma de développement et d'aménagement régional ;
- du schéma d'armature rurale ;
- du schéma directeur d'aménagement urbain (article 11 de la loi 12-90) ;
- des orientations du plan de développement économique et social, le cas échéant.

VII.3.2.Etablissement du PDAR

VII.3.2.1.Phase de l'enquête socio-économique

L'enquête socio-économique est effectuée auprès des différentes sources d'information (autorité locale, conseillers communaux, services administratifs) sur la base de fiches comportant les informations suivantes :

- Le taux d'accroissement de la population ;
- la provenance de la population et ses flux migratoires ;
- les activités socio-économiques et le système de revenus ;
- les caractéristiques de l'habitat ;
- les actions économiques projetées ou prévisibles ;
- la nature juridique des terrains (habous, communaux, collectifs, privés…).

VII.3.2.2. Phase d'étude

- La conception du projet de PDAR doit, d'abord, répondre judicieusement aux éléments de l'enquête ;

- Le projet est établi sur un fond de plan comportant l'orientation, les courbes de niveau et, éventuellement, les limites du parcellaire actuel ;

- Le projet doit obligatoirement prévoir :
  - Les équipements nécessaires à la vie de l'agglomération (infrastructures, équipements sociaux et administratifs, installations de la vie sociale …) ;
  - les zones réservées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie et les zones interdites à la construction (non aedificandi).
- Le projet de plan est assorti d'un règlement de construction et d'hygiène qui fixe les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions dans l'intérêt de l'hygiène, de l'esthétique, de la sécurité ou de la commodité publique, ainsi que la forme et les conditions de la délivrance des autorisations de construire et de lotir.

VII.3.3. Phase d'instruction

- Une fois le projet de plan de développement arrêté, l'agence urbaine prépare un dossier comprenant :
  - Une note de présentation ;
  - les tirages du plan au 1/2000ème ou au 1/1000éme si l'agglomération est petite ;
  - les fiches d'enquête ;
  - l'ordonnancement architectural.
- Ce dossier est transmis, aux fins d'instruction, par l'agence urbaine aux services ci-après :
  - Division provinciale de l'urbanisme.
  - Commune concernée ;
  - Services extérieurs des Ministères de l'Equipement et de l'Agriculture ainsi que certains organismes (ORMVA, ONEP, ONE…) ;
  - L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- Si le projet de plan de développement soulève des observations, l'agence urbaine programme une réunion qui se tient soit au siège de l'agence soit au niveau de la commune concernée, en vue d'examiner les propositions émises par les différents services en présence du Bureau d'études mandaté ;

- Un procès-verbal de ladite réunion est établi par l'agence urbaine, qui l'envoie aux différentes parties présentes ainsi qu'au BET, pour mise au point, en fonction des observations émises et retenues ;

- La prise en considération des différentes observations et la mise au point du rapport sont suivies par la validation de ce dernier.

- Le Directeur de l'agence urbaine signe le calque original du plan, une fois mis au point par le bureau d'études ;

- Le dossier est ensuite transmis, au Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, en lui demandant d'en saisir le conseil communal, pour avis. Le dossier transmis comprend les pièces suivantes en triple exemplaire :
  - Plan de développement et le règlement y annexé ;
  - rapport justificatif ;
  - planning des opérations.

- Le Gouverneur doit adresser à l'agence urbaine copie de la lettre par laquelle il saisit le conseil susvisé.

VII.3.4. Phase de consultation

- La phase de consultation comprend :
  - La délibération du conseil communal ;
  - l'enquête publique.

- Le conseil communal est tenu de se prononcer sur le projet de plan de développement qui lui est soumis et d'émettre ses propositions avant l'expiration du délai de rigueur d'un mois qui court à compter de la date à laquelle le conseil a été saisi.

VII.3.4.1. Délibération communale

- La délibération communale intervient en session ordinaire ou, éventuellement, en session extraordinaire ;

- Au cas où aucune proposition n'a été émise dans le délai prescrit, ledit conseil est censé ne pas avoir de propositions à formuler ;

- Si des observations ou propositions sont formulées par le conseil communal, elles sont étudiées par le Gouverneur en liaison avec l'agence urbaine et les services locaux du Ministère de l'Agriculture ;

- Un PV de réunion est dressé, mentionnant les remarques et observations retenues et prises en compte dans la mise au point du projet de plan de développement ;

- Un dossier comprenant les documents suivants est transmis à l'agence urbaine :
  - Le procès-verbal des délibérations communales ;
  - le registre d'observations ;
  - le certificat d'ouverture et de clôture de l'enquête ;
  - le rapport de fin d'enquête ;
  - le certificat d'affichage,
  - un jeu de plan annoté.

- L'agence urbaine vérifie le dossier avant de le transmettre à la wilaya ou à la province pour homologation.

VII.3.4.2. Enquête publique

- Saisi du projet de plan de développement, le président du conseil communal procède à la publication et à l'affichage de l'avis de dépôt informant le public que le plan et son règlement ainsi qu'un registre d'observations sont mis à sa disposition au siège de la commune pendant une durée d'un mois ;

- L'avis de publicité doit être affiché, au siège de la commune, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ;

- Les moyens de publicité sont assurés par le président du conseil communal, qui peut recourir à tout autre moyen de publicité approprié ;

- Tout intéressé peut, pendant la durée de l'enquête, adresser ses observations sous pli recommandé avec accusé de réception au président du conseil communal compétent ;

- Dans le cas où des observations sont consignées, le conseil communal se réunit de nouveau pour les examiner.

VII.4. Approbation du PDAR

- Le plan est homologué par arrêté du Gouverneur de la préfecture ou de la province concerné ;

- Dans le cas où une délégation de signature n'est pas donnée au wali de région, le Gouverneur transmet au Ministre de l'Intérieur, aux fins d'approbation, l'original et cinq copies de l'arrêté d'homologation assorti du dossier réglementaire précité en quatre exemplaires ;

- L'arrêté d'approbation et l'arrêté d'homologation sont publiés au Bulletin Officiel.

N.B *:*

Suite à la lettre Royale au Premier Ministre relative à « la gestion déconcentrée de l'investissement », le Ministre de l'Intérieur a délégué aux walis de régions la signature de l'arrêté d'approbation du PDAR. Mais cette délégation doit être renouvelée à chaque changement de délégant ou de délégataire.

VIII. EFFETS DU PDAR

- Le PDAR, une fois homologué, crée l'obligation du permis de construire dans l'agglomération à laquelle il s'applique ;

- Les effets du PDAR ne sont pas identiques dans le temps :

  - La voirie, les espaces libres (terrains de sport) et espaces verts, les édifices et services publics et installations de la vie sociale ont une durée de validité de 10 ans. Si à l'expiration de ce délai, la Commune ou l'Administration intéressée ne s'est pas rendue acquéreur des terrains nécessaires, les propriétaires peuvent en reprendre la disposition, à moins que le plan n'ait fait l'objet d'une mesure de prorogation ;
  - La servitude non aedificandi et le zonage ont une durée de validité illimitée dans le temps et sont donc toujours valables quel que soit le temps écoulé depuis la date de publication au Bulletin Officiel des arrêtés d'homologation et d'approbation, tant que le plan de développement n'a pas fait l'objet d'une modification.

IX. MISE EN OEUVRE DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

Le conseil communal veille sur le respect des options et prescriptions du plan de développement.

X. REVISION DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

La procédure concernant la modification du plan de développement est la même que celle décrite ci-dessus pour l'établissement et l'approbation de ce plan.

XI. PROROGATION DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

- Le plan de développement peut être prorogé pour une seule période de 10 ans (article 3 du dahir 25 juin 1960)

- Seules les dispositions concernant la voirie, les plantations, les services publics et les installations de la vie sociale sont concernées par la mesure de prorogation puisque le zonage et les servitudes non aedificandi produisent effet sans limitation de durée ;

- La mesure de prorogation ne sera justifiée que si les équipements n'ont pas été réalisés et que les dispositions du plan n'ont pas à subir de modifications à l'expiration du délai de 10 ans.

- L'initiative de la mesure de prorogation peut être envisagée à la demande des élus, de l'autorité locale ou provinciale ou de l'un des services techniques locaux intervenant dans l'établissement et l'exécution du plan de développement ;

- La procédure doit être engagée avant la date d'expiration du délai de 10 ans et jamais après ce délai ;

- La prorogation du PDAR est soumise à la même procédure que celle prévue pour son homologation (consultation du conseil communal, enquête d'un mois, etc.) ;

XII. TEXTES APPLICABLES

XII.1. Textes législatifs

- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (Bulletin Officiel n° 2489 du Vendredi 8 Juillet 1960) ;

- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;

- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

- Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) (Bulletin Officiel n° 5118 du Jeudi 19 Juin 2003, page 500) ;

- Dahir portant loi n°1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à la création de l'Agence Urbaine de Casablanca (B.O. n° 3762 du 5 décembre 1984, page 424), tel qu'il a été modifié et complété ;

- Loi n° 19-88 instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, promulguée par le dahir n° 1-89-224 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 559), modifiée et complétée par la loi n°59-99 promulguée par le dahir n° 1-00-15 du 9 kaada 1420 (15 février 2000). (B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000, page 365) ;

- Loi n° 20-88 instituant l'Agence urbaine d'Agadir, promulguée par le dahir n° 1-89-225 du 13 joumada I - 1413 (9 novembre 1992) (B.O. n° 4181 du 16 Décembre 1992, page 560), modifiée et complétée par la loi n°60-99 promulguée par le dahir n° 1-00-14 du 9 kaada 1420 (15 février 2000).(B.O. n° 4778 du 16 Mars 2000, page 364) ;

XII.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-93-67 du 4 rabiaa II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;

- Décret n°2-88-584 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°20-88 du 9 novembre 1992 portant création de l'agence urbaine d'Agadir (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 29), modifié par le décret n° 2-99-711 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (Bulletin Officiel n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 850) ;

- Décret n° 2-88-583 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°19-88 portant création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 28), modifié par le décret n° 2-99-710 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (Bulletin Officiel n° 4736 du 21 Octobre 1999, page 849) ;

- Décret n°2-93-888 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Rabat Salé (B.O. n°4254 du 1 juin 1994, page 264) ;

- Décret n° 2-93-887 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Marrakech (B.O. n°4257 du 1 juin 1994, page 264) ;

- Décret n° 2-94-335 du 18 cabane 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de Béni Mellal (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-94-334 du 18 chaaban 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de Tanger (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-97-361 du 25 joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création des agences urbaines de Laayoun, Mèknès, Tétouan, Oujda, Safi-El Jadida, Kénitra-Sidi kacem, Settat et Taza (B.O. n°5470 du 2 novembre 2006, page 1850) tel qu'il a été modifié et complété ;

- Décret n° 2-03-221 du 14 rabia I 1425 (4 mai 2004) portant création des agences urbaines de Nador,Al Houceima, Ouarzazate-Zagoura, Oued Eddahab-Aousserd, Errachidia et Guelmim-Smara (B.O. n°5214 du 25 mai 2004, page 722) ;

- Décret n° 2-06-166 du 26 ramadan 1427 (19 octobre 2006) relatif aux agences urbaines de Khémisset, Khénifra, Essaouira, El Kelâa-des-Sraghna et El-Jadida et modifiant le décret n° 2-97-361 du 27 joumada II 1418 (30 octobre 1997) relatif aux agences urbaines de Laâyoune, Meknès, Tétouan, Oujda, Safi-El-Jadida, Kénitra-Sidi Kacem, Settat et Taza.(Bulletin Officiel n° 5470 du Jeudi 2 Novembre 2006, page 1850) ;

- Décret n° 2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) (Bulletin Officiel n° 3685 du Mercredi 15 Juin 1983,page 396).

XII.3. Circulaires

- Circulaire interministérielle n° 1257/MHAT/4 - 222/DCL/D. PAT/2 DU 17 novembre 1980 relative aux plans de développement des agglomérations rurales ;

- Circulaire 369/MUHE/SG du 29 mars 1973 relative au ruralisme et à l'étude des plans de développement ;

- Circulaire n°219 DGUAAT du 15 juin 1995 relative à la couverture des agglomérations en plans d'aménagement et en plans de développement ;

- Circulaire n°220 DGUAAT du 15 juin 1995 relative à la législation applicable aux agglomérations rurales dotées d'un PDAR homologué ;

- Circulaire n°302 DGUAAT du 29 septembre 1995 relative au financement par le FEC des PA et des PDAR.

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Contenu et formes du PAR
VI. Procédure d'élaboration et d'approbation
VII. Effets
VIII. Mise en œuvre du PAR
IX. Révision du PAR
X. Référence

I. CADRAGE

- Le plan d'aménagement et de restructuration (PAR) n'est régie que par la pratique ;
- Dans certains cas, il est élaboré en même temps que le plan d'aménagement régi par la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, et y est annexé en tant que document sectoriel dont la valeur juridique est égale à celle dudit plan ;
- L'élaboration du plan d'aménagement et de restructuration s'inspire généralement, dans les autres cas, des pratiques en œuvre en la matière et qui diffèrent d'un contexte à l'autre.

II. DEFINITION

Le plan d'aménagement et de restructuration (PAR), appelé aussi « plan de redressement » (PR), est le document d'urbanisme établi pour des quartiers d'habitat non réglementaire qui souffrent de déficiences au niveau des infrastructures et des équipements socio- collectifs.

III. OBJET

Le PAR vise à :

- Doter les quartiers concernés d'infrastructures et d'équipements qui y font défaut ;
- régulariser leur situation foncière et urbanistique.

IV. CHAMP D'APPLICATION

Le PAR s'applique :

- Aux lotissements réalisés sans autorisation préalable ;
- aux lotissements dont les travaux d'équipement ne sont pas exécutés conformément aux documents ayant permis l'obtention de l'autorisation de lotir (art.49 de la loi 25-90).

V. CONTENU ET FORMES DES PAR

- Le contenu des PAR et les procédures mises en place par les agences urbaines varient en fonction de paramètres propres à chaque quartier ;
- Dans les secteurs dotés de plans d'aménagement communaux, les quartiers d'habitat non réglementaires (QHNR) sont généralement définis comme des secteurs à restructurer pour lesquels un document sectoriel est réalisé et approuvé selon les formes réglementaires ;
- Lorsque les QHNR sont en majorité valorisés, ils sont intégrées dans le plan d'aménagement au 1/2000 et pourvus d'un zonage sans qu'il soit besoin d'élaborer un document sectoriel ;
- Dans les quartiers où un plan de restructuration est nécessaire, il est élaboré dans certains cas en même temps que le PA ordinaire au 1/2000 et annexé en tant que document sectoriel dont la valeur juridique est égale à celle du PA ;
- Dans les cas où le plan sectoriel est réalisé par un organisme public d'habitat (ex ANHI, SNEC,..) à l'occasion d'opérations d'habitat, il est intégré par la suite au PA au moment de son élaboration ;
- Il y a des cas où le plan sectoriel de restructuration a été intégré au PA par la modification de celui-ci ;

- Dans certains contextes fonciers particuliers et notamment sur des terrains collectifs en voie d'occupation, l'agence urbaine de Béni-Mellal a réalisé, à l'échelle de l'assiette foncière concernée, des schémas de structure basés sur l'alignement et des réservations pour les équipements publics ;

VI. PROCEDURE D'ELABORATION ET D'APPROBATION

VI.1. Initiative

- Les PAR font normalement partie des attributions des agences urbaines et leur élaboration est arrêtée dans le cadre de leur programme d'activités annuelles, approuvé par le conseil d'administration ;

- Les PAR peuvent être initiés à la demande des communes concernées, des autorités locales ou des concessionnaires de services (ONE, ONEP …).

VI.2. Etablissement/Approbation

- L'établissement des PAR a donné lieu à des pratiques différentes selon les agences urbaines.

Cas d'Agadir

Des plans de restructuration dans un quartier non couvert par un PA ont été approuvés au moyen d'une simple validation des documents graphiques et de leurs cahiers des charges par l'agence urbaine, la commune et la préfecture ;

Cas de Béni Mellal

L'approbation des PAR repose sur des mécanismes plus évolués et à peu près semblables à ceux qui sont exigés dans le cadre de la procédure normale du plan d'aménagement :

- Consultation des services extérieurs (CTL) ;
- enquête publique de 30 jours ;
- délibération communale ;
- examen des requêtes par une commission locale restreinte composée de la province, de la commune et de l'AU.

- Le plan fait l'objet d'une sorte d'approbation finale par la signature de l'agence urbaine et de la commune.

Cas de Fès

La procédure poursuivie par l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (AURSF) passe par les phases suivantes :

a- Etude et réalisation du projet

- L'AUSF procède à la réalisation des documents suivants :
  - Fiches d'enquêtes relatives à la zone à aménager/restructurer ;
  - Documents graphiques nécessaires ;
  - Esquisse du plan ;
  - Projet de règlement ;
  - Note de présentation.

- Ces documents, une fois validés, sont transmis aux administrations (province, commune, services extérieurs concernés) pour examen et avis ;

- L'AU organise avec ces partenaires des séances de travail consacrées au projet de plan en vue de débattre des observations et remarques émises ;

- Une réunion de la ''CTL'' est programmée afin de statuer sur les remarques et observations. Les remarques pertinentes sont prises en compte dans le PV de cette réunion qui est envoyé à tous les membres.

b- Approbation du plan

La nouvelle version du plan est transmise, pour signature :

- Au gouverneur de la province ou de la préfecture ;
- au président du conseil communal ;
- au directeur de l'agence urbaine.

VII. EFFETS DU PAR

- Régularisation administrative du lotissement ;
- Régularisation foncière et urbanistique du lotissement.

Toutefois, ce plan ne vaut pas déclaration d'utilité publique s'il n'est pas élaboré en tant que document annexe au plan d'aménagement.

VIII. MISE EN ŒUVRE

- Les équipements collectifs sont à la charge des départements ministériels chacun en ce qui le concerne (santé, éducation nationale …) ;

- Les équipements administratifs sont à la charge de la commune, du ministère de l'intérieur ;

- Les arrêtés d'alignement sont à la charge de la commune ;

- La voirie et les différents réseaux sont à la charge des opérateurs publics en partenariat avec les communes.

IX. REVISION DU PAR

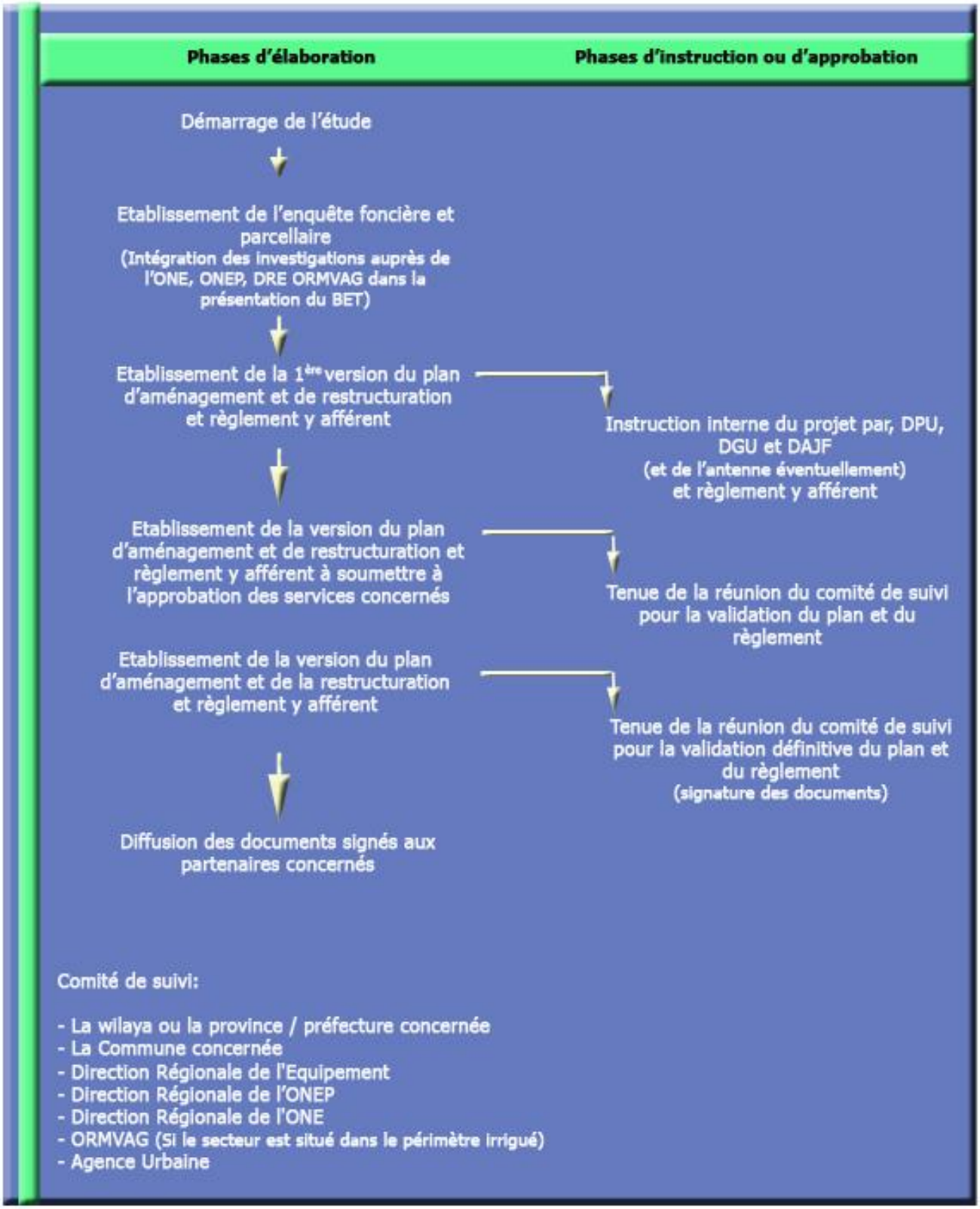
- En matière de révision, des procédures ont été mises en place à Agadir afin de pouvoir apporter des modifications à des plans approuvés à condition de ne pas remettre en cause les grands principes d'aménagement du secteur (équipements publics, voirie …) ;

- Cette pratique donne lieu à des actualisations périodiques des PAR sur la base de requêtes des citoyens sans qu'il soit nécessaire de passer par une procédure légale de PA modificatif. Les plans modifiés sont approuvés et signés au niveau local par le gouverneur, l'AU et la Commune.

X. REFERENCES

- A.DEBBI « Etude relative à l'identification des formes d'intervention en matière d'habitat non réglementaire : diagnostic et stratégie d'intervention » Direction de l'Urbanisme, mai 2002, p.40 »

PROCEDURE D'ETABLISSEMENT, D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION DES PLANS D'AMENAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION



ARRETES D'ALIGNEMENT ET ARRETES D'ALIGNEMENT EMPORTANT CESSIBILITE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Procédure d'instruction et d'approbation
V. Effets juridiques
VI. Exécution des arrêtés d'alignement
VII. Respect de l'alignement
VIII. Modification de l'alignement
IX. Contribution des riverains
X. Textes applicables

I. CADRAGE

La procédure des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité est régie par les dispositions :

- Du chapitre IV du titre II de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) ;
- du titre III du dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 rejeb 1402 du 6 mai 1982, telle qu'elle a été modifiée et complétée ainsi que son décret d'application**.**

II. DEFINITION

En matière d'alignement, on distingue deux types d'arrêtés :

II.1. Arrêté d'alignement

- Instrument juridique d'urbanisme qui permet de créer des voies communales, places et parkings communaux, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle ;
- Il déclare l'utilité publique des travaux nécessaires à la création, l'élargissement ou la suppression d'une voie communale quand cette mesure n'est pas prévue par un document d'urbanisme déclaratif d'utilité publique. L'arrêté permet ainsi au président du conseil communal de recourir, le cas échéant, à la procédure d'expropriation des terrains nécessaires pour cause d'utilité publique.

II.2. Arrêté d'alignement emportant cessibilité

- Il s'agit d'un arrêté qui fusionne l'acte déclarant d'utilité publique et l'acte frappant d'expropriation les terrains nécessaires à la création ou la modification de la voirie. Les autorités concernées n'ont pas besoin de prendre un arrêté de cessibilité qui est un acte indispensable pour procéder à l'évaluation de la valeur du ou des terrains nécessaires à l'ouverture de la voirie ;
- Dans le cas précédent (arrêté d'alignement simple), les autorités concernées sont obligées de prendre un arrêté de cessibilité avant de convoquer la commission d'évaluation des terrains nécessaires pour l'ouverture ou l'élargissement de la voirie ;
- L'arrêté d'alignement emportant cessibilité comme le stipule l'article 32 §3 de la loi 12-90 : « désigne les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés » ;

L'arrêté d'alignement est à ne pas confondre avec, d'une part, l'alignement individuel et, d'autre part, avec l'arrêté de reconnaissance, même si tous ces actes sont pris par la même autorité à savoir le président du conseil communal.

II.3. Alignement individuel

II.4. Arrêté de reconnaissance

Il a pour objet de confirmer la domanialité publique de la voirie. A noter que les dispositions relatives à la reconnaissance de la domanialité publique sont insérées dans les articles 81 à 84 de la loi relative à l'urbanisme, tandis que la même loi consacre à l'arrêté d'alignement les deux sections de son chapitre IV (articles 32 à 39).

III. CHAMP D'APPLICATION

- Les voies carrossables sont classifiées, conformément au décret n° 2-83-620 du 01 février 1990, en quatre catégories :
  - Les routes nationales et les autoroutes ;
  - les routes régionales ;
  - les routes provinciales ou préfectorales ;
  - et les routes communales (voies de communication non comprises dans le réseau national, régional ou provincial).

- La voirie communale peut être créée par l'un ou l'autre des instruments suivants :
  - Un décret déclaratif d'utilité publique pris pour l'expropriation des terrains nécessaires comme emprise à cette voirie ;
  - un document d'urbanisme dont l'acte d'approbation déclare l'utilité publique des travaux et opérations qu'il prévoit. C'est le cas du plan d'aménagement et du PDAR ;
  - un arrêté d'alignement pris par le président du conseil communal qui déclare d'utilité publique les travaux qu'il fixe.

IV. PROCEDURE D'INSTRUCTION ET D'APPROBATION

IV.1. Initiative

- La loi n°12-90 reconnaît au président du conseil communal, après délibération de celui-ci, le droit de décider par arrêtés la création des voies communales, de places et parkings communaux ou de procéder à la modification de leur tracé ou leur suppression totale ou partielle. Ces arrêtés sont assortis d'un plan indiquant les limites de cette voirie (article 32) ;

- Un arrêté d'alignement est généralement pris à l'initiative du président du conseil communal concerné. Toutefois, l'agence urbaine peut demander l'élaboration d'un arrêté s'il entre dans le cadre de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme ou s'il est nécessaire pour la restructuration d'un quartier d'habitat insalubre exigeant l'ouverture d'une ou plusieurs voies.

IV.2. Avis des administrations concernées

- Les arrêtés d'alignement et ceux emportant cessibilité doivent être soumis, préalablement, à l'autorité gouvernementale chargé de l'urbanisme, pour avis conforme ;

- L'avis conforme de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme est requis aux fins de vérification de la compatibilité du projet d'alignement avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain et/ou du plan d'aménagement s'ils existent (article 33, alinéa 1 de la loi 12-90);

- En plus des visas prévus par la réglementation en vigueur, les arrêtés d'alignement et ceux emportant cessibilité doivent également obtenir l'avis conforme :
  - Du Ministère de l'Equipement lorsque l'arrêté d'alignement concerne un immeuble qui fait partie ou qui est riverain du domaine public de l'Etat ;
  - du Ministère de la Culture lorsque l'arrêté d'alignement apporte des modifications aux servitudes instituées par un texte de classement d'un site ou d'un monument historique (art. 31 du décret d'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites).

- Cette consultation est requise préalablement à l'ouverture de l'enquête publique ;

- Pour l'arrêté d'alignement emportant cessibilité et étant donné que l'on passe à la procédure d'expropriation certaines formalités doivent être effectuées auprès de la Conservation Foncière et des propriétaires.

IV.3. Enquête publique

- Les arrêtés d'alignement font l'objet d'une enquête publique dont la durée est d'un mois. La durée de l'enquête est de deux mois quand il s'agit d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité ;

- L'enquête publique est organisée au siège de la commune concernée. Elle fait préalablement l'objet d'une annonce dans deux journaux à audience nationale, et ce à deux intervalles, la deuxième annonce doit être publiée une semaine au moins avant l'ouverture de ladite enquête ;

- Pendant le déroulement de l'enquête publique, le plan de l'arrêté d'alignement est affiché dans le siège de la commune et un registre est mis à la disposition des personnes concernées qui peuvent y consigner leurs observations et réclamations ;

- A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à la publication au bulletin officiel de l'arrêté d'alignement, il ne sera accordé aucune autorisation de construire sur les terrains frappés d'alignement ou d'alignement et de cessibilité. Toutefois, la durée de cette interdiction ne peut excéder 6 mois (article 33, alinéa 3) ;

- L'arrêté est pris après délibération du conseil communal ;

- Au terme de cette procédure, l'autorité communale adresse, en triple exemplaire, le dossier, aux fins d'approbation, au Ministre de l'Intérieur, et ce, en application des dispositions de l'article 38 de la charte communale (loi n°78-00 du 3 octobre 2002). Ce dossier doit comprendre :
  - L'arrêté d'alignement ;
  - le plan y annexé ;
  - l'extrait du procès-verbal des délibérations tenues à ce sujet par le conseil communal ;
  - l'avis de dépôt ;
  - le registre d'observations ;
  - le certificat d'ouverture et de clôture d'enquête ;
  - le rapport de fin d'enquête ;
  - le certificat de publicité et d'affichage.

IV.4. Publication de l'arrêté d'alignement

Une fois l'arrêté d'alignement approuvé par le ministre de l'intérieur, il est publié au Bulletin officiel et affiché au siège de la commune.

V. EFFETS DE L'ARRETE D'ALIGNEMENT

L'arrêté d'alignement produit des effets avant et après sa publication

V.1. Effets avant la publication

A compter de la date de l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à la publication de l'arrêté au Bulletin officiel, aucune autorisation de construire sur les terrains frappés d'alignement ne peut être accordée dans un délai de 6 mois. Pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité, ce délai est de 2 ans.

V.2. Effets après la publication

- Les arrêtés d'alignement valent déclaration d'utilité publique des opérations qu'ils fixent ;

- La durée des effets de l'arrêté d'alignement est de 10 ans, celle de l'arrêté d'alignement avec cessibilité n'est que de deux ans ;

- Une fois l'arrêté d'alignement publié au Bulletin officiel, il ne peut être apporté de modification à l'état des terrains englobés dans l'emprise de la voie projetée. Ainsi, ni les constructions nouvelles, ni les modifications aux constructions existantes ne peuvent être réalisées. Seuls peuvent être autorisés les travaux d'entretien des constructions existantes ;

- Les terrains frappés uniquement d'alignement peuvent recevoir une affectation provisoire sur autorisation du président du conseil communal à condition que les travaux y afférents ne compromettent pas la réalisation de la voirie prévue par l'arrêté d'alignement.

VI. EXECUTION DES ARRETES D'ALIGNEMENT

- La procédure d'exécution des arrêtés d'alignement diffère selon qu'il s'agit d'un arrêté d'alignement simple ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité :

  - La mise en œuvre de l'arrêté d'alignement emportant cessibilité est limitée dans le temps à une durée de deux ans à partir de la publication de l'arrêté au B.O. Sa mise en œuvre ne pose donc pas de problèmes puisqu'il est d'office assorti de cessibilité ;

  - La mise en œuvre de l'arrêté d'alignement, dont la durée d'opposabilité est de 10 ans, nécessite sa transformation en un arrêté d'alignement emportant cessibilité. C'est alors qu'un autre arrêté dit de « cessibilité » doit, avant l'expiration du délai de 10 ans, être pris par le président du conseil communal en vue de rendre cessibles, au profit de la commune, les terrains englobés par la future voie publique ;

- La « cessibilité » de l'acte consiste en la détermination des informations et données suivantes :
  - Le nom et éventuellement le numéro du titre foncier du terrain objet de cessibilité ;
  - la superficie du terrain ;
  - la nature et l'utilisation du terrain (plat, accidenté, nu, construit, agricole irrigué ou non …) ;
  - le nom et l'adresse de son ou ses propriétaires présumés.

- L'accomplissement de la formalité transformant l'arrêté d'alignement initial en arrêté d'alignement emportant cessibilité, débouche sur la fusion des deux éléments suivants :

  - L'arrêté d'alignement qui est un acte déclaratif d'utilité publique qui reste valable pendant dix années ;
  - l'arrêté de cessibilité qui est un acte frappant d'expropriation les parcelles nécessaires à l'ouverture ou l'extension de la voie qui reste, lui, valable uniquement pendant deux ans.

- L'arrêté de cessibilité peut être renouvelé, chaque fois que le délai de deux ans est expiré, sans avoir eu recours au procédé de l'expropriation, à condition que le délai d'utilité publique ne soit pas atteint ;

- L'arrêté de cessibilité ne doit être pris que si la commune a l'assurance de pouvoir dégager les crédits nécessaires à l'acquisition des terrains dans le délai de 2 ans à compter de la date de publication au B.O de l'arrêté de cessibilité ou, à défaut, de la date de notification aux propriétaires intéressés ;

- Comme les arrêtés d'alignement peuvent aussi supprimer la voirie, il convient de rappeler que lorsqu'une voie a été supprimée en partie et de ce fait déclassée du domaine public communal, les riverains bénéficient d'un droit de préemption en cas d'aliénation de la partie concernée ;

- Le classement au domaine public communal et le déclassement de parcelles de terrain dudit domaine, s'opèrent automatiquement en matière d'aménagement prévu par les plans d'aménagement, les arrêtés d'alignement et les arrêtés d'alignement emportant cessibilité, en application des dispositions de l'article 2 du dahir du 12 Mai 1937 modifiant le dahir du 19 Octobre 1921.

VII. RESPECT DE L'ALIGNEMENT

- Il ne suffit pas de créer de la voirie, il faudrait aussi veiller à son respect.

- Les règlements communaux de voirie et de construction traitent d'une opération spéciale étroitement liée aux travaux de construction, de délivrance de l'alignement et de sa vérification ;

- L'importance toute particulière de cette opération réside dans le fait qu'elle permet essentiellement à la commune de s'assurer que la construction à venir va respecter les limites du domaine public, en l'occurrence les limites d'emprise de la voirie (voies et places) ;

- Il ne peut y avoir délivrance de l'alignement que dans la mesure où sont définies juridiquement les limites d'emprise de la voie concernée.

Deux cas peuvent se présenter :

* *la voie est existante* :

- Dans le cas où les dépendances du domaine public ont été immatriculées, les limites exactes de la voie existante seront connues par référence :
  - Soit au sommier de consistance du domaine public de la Commune ;
  - soit aux livres fonciers de la Conservation Foncière.
- Encore convient-il de s'assurer que la modification de la voie n'a pas été décidée par un document d'urbanisme (plan d'aménagement, plan de développement, arrêté d'alignement ou arrêté d'alignement emportant cessibilité). Dans cette hypothèse, c'est l'emprise de la voie à venir qui doit être prise en considération.

* *la voie est à créer ou à modifier* :

- C'est sur la base du document d'urbanisme qui prévoit la création de la voie ou sa modification que sera opérée, dans ce cas, la délivrance de l'alignement ;

- Il serait souhaitable, dans tous les cas, que l'intervention de la commune qui doit s'assurer que la construction projetée ou en cours de réalisation respecte l'alignement ainsi défini, s'opère en trois temps :
  - Lors de l'instruction du dossier de la demande en autorisation de construire (vérifications du plan de situation de la parcelle, du plan masse, de l'alignement de la voie existante ou à créer…) ;
  - une fois le permis de construire délivré, avant le commencement des travaux (s'assurer des limites de la voie publique, des cotes de niveau et de la section de l'égout et la cote du niveau de cet égout, dresser en double exemplaire un constat de cette opération dont un est remis au pétitionnaire) ;
  - dès que les fondations arrivent au niveau du sol (vérification de l'alignement et du nivellement dès que les fondations arrivent au niveau du sol naturel, établir en double exemplaire un procès-verbal dont un est remis au permissionnaire, dresser le constat au cas où les travaux entrepris ne respectent pas l'alignement).

- Pour le strict respect des dispositions qui précèdent, il serait indispensable de rappeler dans l'autorisation de construire délivrée au propriétaire l'obligation qui lui est faite :
  - D'obtenir la délivrance de l'alignement avant d'engager les travaux ;
  - d'obtenir le procès-verbal de vérification une fois les fondations arrivées au niveau de sol naturel.

- Cette manière de faire est de nature à prévenir, particulièrement, l'empiètement sur le domaine public ;

- Il est également nécessaire que la commune effectue ces opérations avec le maximum de diligence afin d'éviter tout retard injustifié dans l'avancement des travaux de construction.

VIII. MODIFICATION DES ARRETES D'ALIGNEMENT

- La possibilité de modifier l'arrêté d'alignement ou l'arrêté d'alignement emportant cessibilité est prévue par les dispositions de l'article 36 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme. La procédure à suivre dans ce cas est la même que celle définie pour l'établissement d'un arrêté d'alignement ;

- La durée de validité de l'arrêté modificatif d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité est égale à celle de l'arrêté initial objet de modification.

IX. CONTRIBUTION DES RIVERAINS A LA CREATION DE LA VOIRIE PUBLIQUE

- Pour la réalisation des voies, la commune procède soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition des immeubles tombant dans l'emprise de la voirie communale ;

- Il va de soi que toutes les emprises libérées ne sont pas indemnisées, étant donné que les riverains de la voirie ouverte à la circulation générale doivent contribuer soit en nature, soit en espèces à l'ouverture de cette voirie.

IX.1. Contribution en nature

- Le propriétaire dont le terrain tombe dans les emprises de la voie à créer et qui deviendra riverain à sa réalisation, doit céder gratuitement à la commune, l'équivalent d'un rectangle d'une largeur de 10 m et d'une longueur correspondant à la façade de la parcelle sur la voie (cf. plan ci-joint) ;

- Si la contribution ainsi calculée excède le 1/4 de la superficie totale de la parcelle, le propriétaire doit être indemnisé pour la superficie excédentaire.

IX.2. Contribution en espèces

- Il se peut, dans certains cas, que la contribution en nature d'un propriétaire riverain d'une voie soit nulle:
  - Evidemment lorsque l'emprise de la voie n'empiète pas sur sa propriété ;
  - s'il s'agit de l'élargissement d'une voie, lorsque sa propriété est située du côté non élargi de la voie.

- Dans ces deux cas, le propriétaire devient débiteur de l'administration communale. Il doit donc verser à cette administration l'indemnité différentielle que celle-ci est tenue d'allouer au propriétaire riverain en vis-à-vis qui cède son terrain ;

- Il résulte de ce qui précède que la commune peut, dans la majorité des cas, acquérir à titre gratuit la totalité des emprises des voies communales carrossables dont la largeur n'excède pas 20 m ;
- Cette contribution gratuite ne porte que sur le terrain et que, par conséquent, les constructions comprises dans l'emprise libérée doivent recevoir une juste indemnisation ;
- Le propriétaire peut, par ailleurs, exiger l'acquisition par la commune de sa parcelle restante lorsqu'elle est devenue inconstructible, une fois libérées les emprises de la voie ;
- Est considérée comme inconstructible la parcelle qui ne remplit plus les conditions exigées par les règlements d'aménagement et de voirie, pour recevoir une construction ;
- La voirie spécialisée (voies cyclables, piétonnières …) est indemnisée en totalité compte tenu du fait que les riverains n'en tirent pas les mêmes avantages que ceux liées aux voies ouvertes à la circulation générale.

X. TEXTES APPLICABLES

X.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du Jeudi 3 Avril 2003) ;
- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O. n° 2489 du Vendredi 8 Juillet 1960) ;
- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;
- Dahir portant loi n°1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à la création de l'Agence Urbaine de Casablanca (B.O. n° 3762 du 5 décembre 1984, page 424) tel qu'il a été modifié et complété;
- Loi n° 19-88 instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, promulguée par le dahir n° 1-89-224 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992). (B.O. n° 4181 du Mercredi 16 Décembre 1992, page 559), modifiée et complétée par la loi n°59-99 promulguée par le dahir n° 1-00-15 du 9 kaada 1420 (15 février 2000). (B.O. n° 4778 du Jeudi 16 Mars 2000) ;
- Loi n° 20-88 instituant l'agence urbaine d'Agadir, promulguée par le dahir n° 1-89-225 du 13 joumada I 1413 (9 novembre 1992). (B.O. n° 4181 du Mercredi 16 Décembre 1992, page 560), modifiée et complétée par la loi n°60-99 promulguée par le dahir n° 1-00-14 du 9 kaada 1420 (15 février 2000).(B.O. n° 4778 du Jeudi 16 Mars 2000) ;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982), telle qu'elle a été modifiée et complétée (B.O. n°3685 du 15 juin 1983, page 390) ;
- Dahir du 17 safar 1340 (19 octobre 1921) sur le domaine municipal (B.O. n°470 du 25 octobre 1921), modifié par le dahir du 12 mai 1937 (B.O. n° 1286 du 18 Juin 1937).

X.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) (B.O. n° 3685 du Mercredi 15 Juin 1983) ;
- Décret n° 2-83-620 du 4 rejeb 1410 (1er février 1990) relatif aux voies de communication (B.O. n°4036 du 7 mars 1990) ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576);
- Décret n° 2-93-67 du 4 rabiaa II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;
- Décret n°2-88-584 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°20-88 du 9 novembre 1992 portant création de l'agence urbaine d'Agadir (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 29), modifié par le décret n° 2-99-711 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du Jeudi 21 Octobre 1999, page 850) ;

- Décret n° 2-88-583 du 24 rejeb 1413 (18 janvier 1993) pris pour l'application de la loi n°19-88 portant création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès (B.O. n°4186 du 20 janvier 1993, page 28), modifié par le décret n° 2-99-710 du 20 joumada II 1420 (1er octobre 1999). (B.O. n° 4736 du Jeudi 21 Octobre 1999, page 849) ;

- Décret n°2-93-888 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Rabat Salé (B.O. n°4254 du 1 juin 1994, page 264) ;

- Décret n° 2-93-887 du 6 hija 1414 (17 mai 1994) portant création de l'agence urbaine de Marrakech (B.O. n°4257 du 1 juin 1994, page 264) ;

- Décret n° 2-94-335 du 18 chaabane 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de béni Méllal (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-94-334 du 18 chaabane 1415 (20 janvier 1995) portant création de l'agence urbaine de Tanger (B.O. n°4294 du 15 février 1995, page 131) ;

- Décret n°2-97-361 du 25 joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création des agences urbaines de Laayoune, Mèknès, Tétouan, Oujda, Safi-ElJadida, Kénitra-Sidi kacem, Settat et Taza (B.O. n°5470 du 2 novembre 2006, page 1850) tel qu'il a été modifié et complété ;

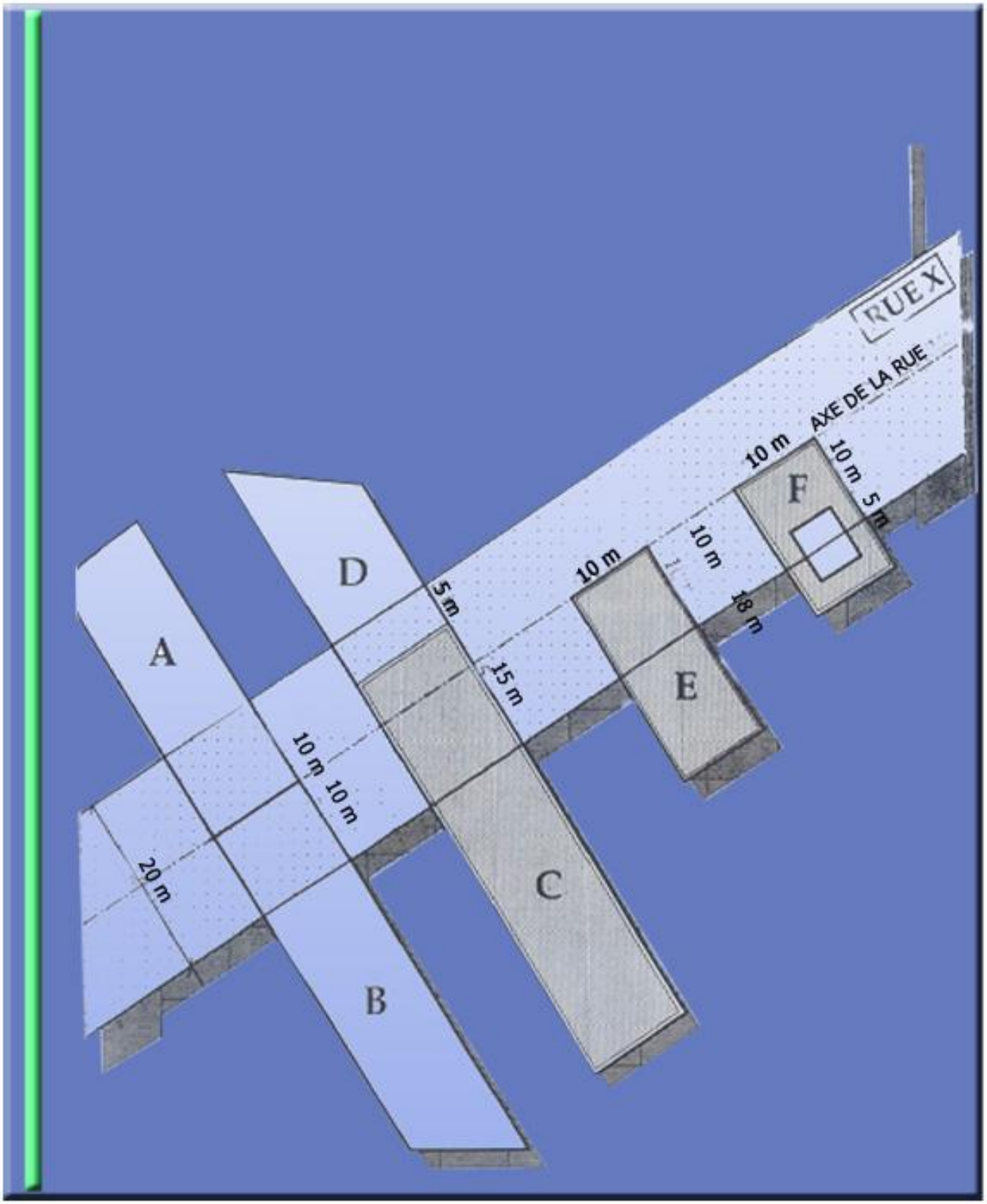
- Décret n° 2-03-221 du 14 rabia I 1425 (4 mai 2004) portant création des agences urbaines de Nador,Al Houceima, Ouarzazate-Zagoura, Oued Eddahab-Aousserd, Errachidia et Guelmim-Smara (B.O. n°5214 du 25 mai 2004, page 722) ;

- Décret n° 2-06-166 du 26 ramadan 1427 (19 octobre 2006) relatif aux agences urbaines de Khémisset, Khénifra, Essaouira, El Kelâa-des-Sraghna et El-Jadida et modifiant le décret n° 2-97-361 du 27 joumada II 1418 (30 octobre 1997) relatif aux agences urbaines de Laâyoune, Meknès, Tétouan, Oujda, Safi-El-Jadida, Kénitra-Sidi Kacem, Settat et Taza.(B.O. n° 5470 du Jeudi 2 Novembre 2006, page 1850) ;

- Arrêté conjoint du ministre des travaux publics, de la formation professionnelle et de la formation des cadres, du ministre de l'intérieur et de l'information et du ministre des transports n°1683-93 du 20 safar 1414 (10 août 1993) fixant la composition des commissions provinciales pour l'inscription ou la radiation des voies de communication du tableau des routes provinciales et communales(B.O n°4225 du 20 Octobre 1993, page 580).

CONTRIBUTION DES RIVERAINS DE LA VOIE PUBLIQUE

Présentation d'un cas



CONTRIBUTION DES RIVERAINS DE LA VOIE PUBLIQUE

COMMENTAIRE DU SCHEMA

- Les propriétaires des parcelles A et B abandonnent chacun 10 m. Ils ne sont ni . redevables ni créanciers d'indemnités différentielles.
- Le propriétaire de la parcelle C abandonne 15 m au lieu de 10 m : il est créancier d'une indemnité pour les 5 m supplémentaires.
- Le propriétaire de la parcelle D n'abandonne que 5 m au lieu de 10 m : il est redevable d'une indemnité pour les 5 m auxquels il ne contribue pas.
- Le propriétaire de la parcelle E d'une surface totale de 280 m^2 abandonne10 m sur sa façade, soit en surface 100 m^2• Cette contribution est supérieure au 1/4 de sa parcelle. Il est créancier d'une indemnité pour: 280 m^2 - 100 m^2 /4 =30 m^2;
- Pour la même raison, le propriétaire de la parcelle F, d'une superficie totale de 160 m^2 est créancier d'une indemnité pour 160 m^2 - 100 m^2 /4 = 40 m^2;
- Si nous supposons que la surface minimum des lots d'après le règlement d'aménagement, est de 100 m^2, le reliquat de la parcelle F soit 160 -100 = 60 m^2 est devenu inconstructible. Sur demande du propriétaire, l'administration est tenue d'acquérir ce reliquat.

III. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE EN MATIERE D'URBANISME

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Dispositions prévues par la législation de l'urbanisme
IV. Autorités compétentes et formalités
V. Publicité
VI. Effets juridiques des actes de cessibilité
VII. Textes applicables

I. CADRAGE

- Le principe de l'utilité publique trouve son fondement juridique dans :
  - La loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) ;
  - le décret n° 2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 avril 1982) pris pour l'application de la loi n°7-81 susvisée.

- L'utilité publique ne peut être poursuivie que dans les formes légales prescrites sous réserve des dérogations prévues par des législations spéciales dont celle relative à l'urbanisme.

II. DEFINITION

- La déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel la puissance publique affirme que la réalisation d'une opération présente un intérêt suffisant pour justifier le recours à la procédure d'expropriation ;

- L'arrêté de cessibilité est l'acte par lequel l'autorité administrative concernée (ministre, gouverneur ou président du conseil communal) désigne les biens à exproprier.

III. DISPOSITIONS PREVUES PAR LA LEGISLATION DE L'URBANISME

III.1. Déclaration d'utilité publique

- Le texte d'approbation du plan d'aménagement (art. 28 de la loi n°12-90) vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation :
  - De la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
  - des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers à conserver, à modifier ou à créer ;
  - des 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 limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
  - des 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 ;
  - des périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;

- Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de la publication au Bulletin officiel du décret d'approbation dudit plan ;

- Aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de 10 ans ;

- L'acte déclaratif d'utilité publique peut désigner immédiatement les propriétés frappées d'expropriation, sinon il est procédé à cette désignation par un acte administratif dit « acte de cessibilité ».

III.2. Acte de cessibilité

- Le plan d'aménagement peut (art. 29 de la loi n°12-90), valoir acte de cessibilité :
  - Des terrains nécessaires à la réalisation de la voirie ;
  - des espaces verts publics et espaces libres ;
  - des espaces destinés aux activités sportives ;
  - des emplacements réservés aux équipements publics.

- La cessibilité consiste en la détermination des informations et données suivantes, notamment:
  - Le nom du propriétaire et éventuellement le numéro du titre foncier du terrain objet de cessibilité ;
  - la superficie du terrain ;
  - la nature et l'utilisation du terrain (plat, accidenté, nu, construit, agricole irrigué ou non …) ;
  - le nom et l'adresse de son ou ses propriétaires présumés.

- Les formalités auxquelles est soumis un plan d'aménagement valant cessibilité sont celles prévues par la loi n°7.81 précitée. Il en est de même pour ses effets ;

- Si la durée de l'enquête publique est d'une durée d'un mois concernant la déclaration d'utilité publique (art. 25 de la loi n°12-90), celle prévue pour l'acte de cessibilité est de deux mois (art.10 de la loi n°7-81).

IV. AUTORITES COMPETENTES ET FORMALITES REQUISES

IV.1. Autorités habilitées à prendre l'arrêté de cessibilité

L'acte de cessibilité est pris par (art. 2 du décret d'application de la loi n°7-81) :

- Le président du conseil communal lorsque l'expropriant est une commune urbaine ou rurale ou toute personne à qui elle aura délégué ce droit ;

- le gouverneur de la province ou de la préfecture lorsque l'expropriant est une province ou une préfecture ou une personne à qui elle aura délégué ce droit ;

- le ministre intéressé après avis du ministre de l'intérieur dans les autres cas.

IV.2. Formalités requises et délais

- L'acte de cessibilité doit, suivant le cas, intervenir :
  - Dans le délai de deux ans à compter de la date de publication au Bulletin officiel de l'acte déclaratif d'utilité publique (art.15 de la loi n°7.81) ;
  - dans le délai de 10 ans à compter de la date de publication au Bulletin officiel du décret d'approbation du plan d'aménagement (art. 28 de la loi n°12-90). Passé le délai requis, il y a lieu de recourir à une nouvelle déclaration d'utilité publique ne poursuivant pas le même objet. Lorsque l'acte déclaratif d'utilité publique désigne en même temps les propriétés frappées d'expropriation, il a, de ce fait, valeur d'acte de cessibilité.
- L'acte de cessibilité peut être précédé d'une enquête administrative. A cet effet, il est :
  - Publié au Bulletin officiel (annonces légales, judiciaires et administratives) et dans un ou plusieurs journaux autorisés à recevoir les annonces légales ;
  - déposé, accompagné d'un plan, au bureau de la commune où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations pendant un délai de deux mois, à dater de sa publication au Bulletin officiel.

- Les intéressées pourront faire prévaloir leurs droits dans un délai de deux mois à partir de la publication du projet au Bulletin officiel et de son dépôt au bureau de la commune ;

- Le projet d'acte de cessibilité est également déposé à la conservation de la propriété foncière du lieu de situation des immeubles en vue de l'inscription de la mention :
  - Soit sur les titres fonciers concernés, en application de l'article 85 du dahir du 9 Ramadan 1331 (12 Août 1913) sur l'immatriculation des immeubles ;

- soit, s'il s'agit d'immeubles en cours d'immatriculation, sur le registre des oppositions, en application de l'article 84 du dahir précité.

➢ Le projet d'acte de cessibilité est déposé au greffe du tribunal de première instance de la situation des immeubles pour être inscrit sur le registre spécial prévu par l'article 455 du code de procédure civile dans le cas où les immeubles ne sont ni immatriculés, ni en cours d'immatriculation.

V. PUBLICITE

➢ L'acte de cessibilité fait l'objet des mêmes mesures de publicité que l'acte déclaratif d'utilité publique à savoir :
- La publication intégrale au Bulletin officiel (édition générale) et insertion d'un avis dans un ou plusieurs journaux autorisés à recevoir les annonces légales, avec référence au Bulletin officiel dans lequel la publication a été faite ;
- l'affichage intégral dans les bureaux de la commune du lieu de situation de la zone frappée d'expropriation.

➢ Ces mesures peuvent être complétées par tous autres moyens de publicité appropriés.

VI. EFFETS JURIDIQUES DES ACTES DE CESSIBILITE

➢ Les propriétés désignées dans un acte de cessibilité peuvent rester sous le coup de l'expropriation pendant un délai de deux ans à compter de la publication de cet acte au Bulletin officiel ou, le cas échéant, de sa notification ;

➢ Si, au cours de ce délai, l'expropriant n'a pas déposé au tribunal administratif la requête tendant à faire prononcer le transfert de propriété et fixer les indemnités, l'expropriation ne peut être prononcée qu'en vertu d'une nouvelle déclaration d'utilité publique.

VII. TEXTES APPLICABLES

VII.1. Textes législatifs

➢ Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;

➢ Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982), telle qu'elle a été modifiée et complété (B.O. n°3685 du 15 juin 1983, page 390) ;

➢ Dahir des 9 ramadans 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles (B.O. n°46 du 12 septembre 1913).

VII.2. Textes réglementaires

➢ Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
➢ Décret n° 2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative a l'expropriation pour cause d'utilité publique et a l'occupation temporaire.(B.O. n° 3685 du 15-6-983, page 396).

IV. SERVITUDE DE PROTECTION DES CIMETIERES

CREATION D'UNE ZONE D'ISOLEMENT AUTOUR DES CIMETIERES DANS LES VILLES NOUVELLES

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Portée et contenu des servitudes
VI. Sanction des infractions
VII. Textes applicables

I. CADRAGE

La zone de protection autour des cimetières est instituée par le dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.

II. DEFINITION

La zone d'isolement ou de protection est une servitude d'urbanisme qui grève les zones entourant les cimetières d'un certain nombre d'interdictions, et ce, dans l'intérêt de l'hygiène, de la salubrité, de la préservation, de la quiétude et de la tranquillité dues aux lieux de sépulture.

III. OBJET

- La servitude de protection des cimetières et les sujétions qu'elle impose ont pour objectif :
  - D'interdire la construction ou le creusement d'un puits ;
  - d'obliger les propriétaires des constructions existantes de ne procéder à aucune restauration ou extension sans avoir obtenu au préalable une autorisation administrative.

- Les zones successives de protection prévues sont au nombre de trois et ont une portée totale de trois cent mètres.

IV. CHAMP D'APPLICATION

La servitude de protection des cimetières est applicable uniquement dans les villes nouvelles autour :

- Des cimetières recevant des sépultures ;
- des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans.

V. PORTEE ET CONTENU DES SERVITUDES

V.1. Portée des servitudes

Trois zones de protection sont créées autour des cimetières :
- Une zone de trente mètres (30m) ;
- une zone de soixante-dix mètres (70m) à partir de la première ;
- une zone de deux cents mètres (200m) à compter de la deuxième.

V.2. Contenu des servitudes

- Dans la première zone d'une portée de trente mètres (30m), il ne pourra être creusé aucun puits ni élevé aucune construction ;

- Dans la seconde zone de soixante-dix mètres (70m), toutes constructions et tout forage de puits sont interdits sauf dérogations exceptionnelles accordées par la commune après enquête hydrogéologique et avis de la commission d'hygiène. Les arrêtés pris dans ces conditions pourront ordonner des mesures spéciales dans l'intérêt de l'hygiène, de la décence et de la tranquillité des lieux. Les frais occasionnés par les enquêtes diligentées, dans ce cadre, par l'administration à la demande de particuliers, sont pris en charge par la partie demanderesse. Ne seront pas tolérées dans cette zone, les établissements bruyants tels que salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux… ;

- Dans la troisième zone de deux cents mètres (200m), l'administration communale pourra décréter l'interdiction de tout forage de puits, et ce, après enquête hydrogéologique faite par le service des mines et avis de la commission d'hygiène compétente ;

- Dans les deux premières zones, les constructions existantes ne pourront être restaurées ni agrandies sans une autorisation préalable et les puits pourront, après visite contradictoire d'experts, être comblés sur la demande de l'administration communale.

VI. SANCTION DES INFRACTIONS

- Les infractions aux servitudes instituées par les dispositions du dahir de 1938 et des arrêtés pris pour son application seront punies des sanctions prévues par la législation en vigueur en matière d'urbanisme ;

- En dehors des périmètres urbains et lorsqu'il n'y a pas de lotissement, la démolition obligatoire des ouvrages effectués en violation des dispositions du dahir précité, est requise aux frais de la partie condamnée.

VII. TEXTES APPLICABLES

- Dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles. (B.O n° 1332 du 6 mai 1938, page 612) ;

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313).

V. REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Types de règlements
V. Textes applicables

I. CADRAGE

Les règlements de construction tirent leur fondement juridique des dispositions :

- Du chapitre IV du titre III (articles 59 à 62) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1.92.31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O n° 4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- de l'article 39 du décret n°2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- de l'article 8 du dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales et parallèlement ;
- du décret n°2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique, tel qu'il a été modifié.

II. DEFINITION

Le règlement de construction est l'ensemble des règles établies sur la base de recherches et études techniques auxquelles doivent se conformer les constructions pour remplir les conditions d'hygiène, de sécurité, d'esthétique et de commodité publique.
Ce règlement peut aussi renfermer des règles qui découlent des pratiques accumulées dans le domaine de la construction et de l'architecture.

III. OBJET

- Les règlements de construction servent pour la conception et le contrôle du développement du cadre bâti ;
- Ils visent également la recherche de la qualité architecturale, la solidité et la sécurité des bâtiments ainsi que l'hygiène et la salubrité publiques.

IV. TYPES DE REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

- En matière de construction, la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme prévoit deux types de règlements et instaure une nette hiérarchie et une relation précise entre eux :
  - Les règlements généraux de construction ;
  - les règlements communaux de construction.
- Ces deux règlements sont à distinguer des règlements d'aménagement joints aux plans d'aménagement.

IV.1. Règlements généraux de construction

Ces règlements se distinguent par leur contenu, leur procédure d'approbation et leurs effets.

IV.1.1. Contenu des règlements généraux de construction

Les règlements généraux de construction fixent, à quelques différences près, les mêmes dispositions que celles relevant des anciens règlements de constructions et d'hygiène (article 59 de la loi n°12-90) à savoir :

- La forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles en application de la loi relative à l'urbanisme et de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique ou de la commodité publique, notamment :

- Les normes de stabilité et de solidité de la construction ;
- la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ;
- les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs de toute nature intéressant l'hygiène et la salubrité ;
- les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique ;
- les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente ;
- les mesures destinées à prévenir l'incendie ;
- les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable ;
- les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

VI.1.2. Procédure d'étude et d'approbation

- Les règlements généraux de construction sont approuvés par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, après avis des autorités gouvernementales chargées de l'Habitat, de l'Equipement et de l'Intérieur (art.39 du décret n°2-92-832). Ils sont publiés au Bulletin Officiel ;

- Les dispositions des règlements généraux de construction s'appliquent, dans les conditions qu'ils fixent eux-mêmes ou qui sont fixées par le décret portant leur approbation, à la totalité du territoire ;

- Il est permis, toutefois, que ces règlements et les décrets qui les approuvent excluent, dans un souci d'adaptation et de souplesse, de l'application de leurs dispositions certaines parties du territoire ou précisent les conditions dans lesquelles elles leur seront applicables.

VI.2. Règlements communaux de construction (RCC)

VI.2.1. Contenu

- Les règlements communaux de construction peuvent fixer les dispositions ayant trait aux aspects ci-dessus mentionnés pour le règlement général de construction, qui ne sont prévues ni par un règlement général de construction, ni par un plan d'aménagement. Leur contenu est donc déterminé par celui des règlements généraux ;

- Les règlements communaux de construction sont pris par arrêté du président du conseil communal, après délibération de ce conseil, et ne deviennent exécutoires qu'après avoir été approuvés par le ministre de l'intérieur (art. 35 de la charte communale) ;

- Les dispositions de ces règlements ne doivent contredire ni les dispositions des règlements généraux de construction, ni celles des règlements d'aménagement (art. 61 de la loi n°12-90) ;

- Dans le cas où un règlement communal de construction prévoit des dispositions qui soient contraires ou divergentes de celles d'un règlement général de construction, ces dernières se substituent de plein droit à celles du règlement communal (art. 62 de la loi n°12-90) ;

- Il peut être établi des règlements intercommunaux de construction lorsque cette démarche présente un intérêt et particulièrement quand ces règlements présentent des similitudes ;

- Le règlement communal de construction permet à une commune d'instaurer un certain nombre de dispositions relatives à la qualité, la durabilité et les aspects sécuritaires de la structure d'un bâtiment, en déterminant la nature des matériaux de construction autorisés et en fixant la façon de les assembler.

VI.2.2. Etude du projet

Le projet de règlement est établi par la commune en concertation avec les services déconcentrés et les organismes concernés tels que l'agence urbaine, les organismes chargés des différents réseaux.

VI.2.3. Concertation locale

VI.2.3.1. Rôle des communes

- Le projet de RCC est préparé par les services communaux et publié sous forme d'arrêté du président du conseil communal ;
- Il est soumis à la délibération de ce dernier et fait par la suite l'objet d'une approbation des autorités de tutelle ;
- La commune peut solliciter l'aide de l'agence urbaine, de la division provinciale de l'urbanisme ou encore de l'inspection régionale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace.

VI.2.3.2. Rôle des agences urbaines

Les agences urbaines, dans le cadre de la mission d'assistance aux collectivités locales, peuvent proposer ou élaborer les projets des RCC pour le compte des communes concernées.

VI.2.4. Approbation du RCC

- Le RCC est approuvé par le ministre de l'intérieur ou son délégué après avis de l'autorité gouvernementale chargé de l'urbanisme ;
- Un extrait de l'arrêté afférent au RCC, dûment signé par le président du conseil communal concerné, est publié au B.O. des collectivités locales.

VI.2.5. Les intervenants dans la procédure

Au niveau local :

- Les services communaux ;
- L'agence urbaine ;
- La Division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme ;
- L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace.

Au niveau central :

- La Direction de l'Architecture ;
- La Direction de l'Urbanisme ;
- La Direction Générale des Collectivités Locales.

VI.3. Règlement de Construction Parasismique (R.P.S 2000)

VI.3.1. Définition

- Le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) fixe les règles parasismiques auxquelles doivent satisfaire les constructions dans l'intérêt de la sécurité. Ces règles parasismiques sont prises en compte dans le calcul des structures ;
- Il décrit également les critères de conception et les dispositions techniques à adopter pour permettre à ces bâtiments de résister aux secousses sismiques ;
- Il est complémentaire aux règlements en vigueur en matière de construction ;

VI.3.2. Objet

Le règlement de construction parasismique vise à assurer :

- La sécurité du public pendant un tremblement de terre ;

- la protection des biens matériels.

VI.3.3. Champ d'application

- Le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) est applicable sur l'ensemble du territoire à toutes les constructions ;
- Pour l'application du règlement de construction parasismique applicable aux bâtiments :
  - Le territoire est divisé en zones suivant leur degré de sismicité ;
  - les constructions sont classées en catégories en fonction du degré de protection auquel elles doivent satisfaire.
- La répartition des communes dans les zones de sismicité est fixée par arrêté conjoint des autorités gouvernementales chargées de l'habitat, de l'urbanisme, de l'équipement et de l'intérieur, après avis du Comité national du génie parasismique.

VI.3.4. Classement des constructions

Les constructions sont réparties en deux classes :

Classe I

Sont groupées dans cette classe :

- Les constructions destinées à des activités sociales et économiques vitales pour la population et qui devraient rester fonctionnelles, avec peu de dommage, pendant le séisme (hôpitaux, établissements de protection civile, grands réservoirs et châteaux d'eau, les centrales électriques et de télécommunication, postes de police, stations de pompage d'eau …) ;
- Les constructions publiques (établissements scolaires et universitaires, bibliothèques, salles de fêtes, salle d'audience, de spectacles et de sport, lieux de culte, établissements bancaires …) ;
- Les constructions destinées à la production ou au stockage des produits à haut risque pour le public et l'environnement.

Classe II

Sont groupées dans cette classe les constructions n'appartenant pas à la classe une (bâtiments courants à usage d'habitation, de bureaux ou commercial …).

VI.3.5. Comité national du génie parasismique

- Le Comité national du génie parasismique est chargé :
  - De proposer et donner son avis sur le classement des constructions et les cartes de répartition des communes dans les zones de sismicité ;
  - d'étudier les modifications et proposer les améliorations à apporter au règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000), compte tenu de l'évolution de la connaissance des phénomènes sismiques et géotechniques ainsi que de celles des techniques du génie parasismique.
- Le Comité national du génie parasismique est composé, sous la présidence de l'autorité gouvernementale chargée de l'habitat, des représentants des autorités gouvernementales ci-après :
  - L'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ;
  - l'autorité gouvernementale chargée de l'intérieur ;
  - l'autorité gouvernementale chargée de l'équipement ;
  - l'autorité gouvernementale chargée des mines ;
  - l'autorité gouvernementale chargée de la recherche scientifique ;
  - les représentants des départements universitaires, des instituts scientifiques et techniques, des écoles supérieures de formation et des organisations professionnelles concernées dont la liste est fixée par arrêté de l'autorité gouvernementale chargée de l'habitat.

- Le secrétariat du Comité national du génie parasismique est assuré par l'autorité chargée de l'habitat.

V. TEXTES APPLICABLES

V.1. Textes législatifs

- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;

- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O n° 2489 du Vendredi 8 Juillet 1960) ;

- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n°5118 du 19 Juin 2003, page 498) ;

- 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) (B.O. n°4003 du 19 juillet 1989, page 198) ;

V.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, p 576);

- Arrêté viziriel du 22 joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation (B.O. n° 2109 du Vendredi 27 Mars 1953, page 448) ;

- 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. (B.O. n° 2739 du 28 Avril 1965, page 489) ;

- Règlements de plans d'aménagement et de PDAR ;

- Règlement de construction et de voirie type de 1916 ;

- Règlements communaux de construction et de voirie des villes et centres ;

- Décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O.n°4988 du 21 mars 2002), modifié par le décret n° 2-04-267 du 20 rabii I 1425 (10 Mai 2004) - (B.O. n° 5214 du 20 mai 2004).

VI. AUTORISATIONS D'URBANISME

PERMIS DE CONSTRUIRE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Autorité compétente
V. Conditions de recevabilité et de délivrance
VI. Procédure d'instruction
VII. Effets
VIII. Textes applicables

I. CADRAGE

Le permis de construire est régi notamment par les dispositions :

- Du titre III (art. 40 à 54) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;
- de la loi n°78-00 portant charte communale, promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002) telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- du décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 susvisée ;
- de la circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

II. DEFINITION

Le permis de construire peut être défini comme l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle ou de modifier une construction existante, préalablement à l'exécution des travaux.

III. CHAMP D'APPLICATION

- Le permis de construire est obligatoire dans les zones ou périmètres suivants :
  - Les communes urbaines ;
  - les centres délimités ;
  - les zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
  - les groupements d'urbanisme ;
  - les zones à vocation spécifique ;
  - les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué ;
  - le long des voies de communication ferroviaires et routières non communales sur une profondeur d'un kilomètre à compter de l'axe desdites voies ;
  - le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 kilomètres ;
  - les lotissements autorisés conformément à la législation en vigueur.
- Cette obligation peut être étendue pour tout ou partie du territoire national ou pour certaines catégories de constructions définies par décret.

IV. AUTORITE COMPETENTE

- La compétence de délivrer le permis de construire est, selon le cas, du ressort des autorités suivantes :
  - Le président du conseil communal concerné ;
  - le président du conseil d'arrondissement pour les petits projets de construction ;
  - le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concerné dans les cas :
    - d'autorisation de construire des édifices du culte musulman ;
    - d'exercice du pourvoir de substitution en cas de défaillance du président du conseil communal.
  - le pacha du méchouar pour les projets de construction situés dans les communes des méchouars (art. 136 de la loi n°78-00 portant charte communale).
- dans les zones périphériques des communes urbaines, le président du conseil de la commune rurale.
- ne peut accorder le permis de construire qu'après coordination avec le président de la commune urbaine à la limite de laquelle s'étende la zone périphérique.

V. CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE DELIVRANCE

V.1. Conditions de recevabilité

Tout constructeur doit déposer un dossier complet au siège de la commune. La constitution de ce dossier diffère selon les cas suivants :

V.1.1. Projets situés dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques et les zones à vocation spécifique

a) Une demande en double exemplaire signée par le pétitionnaire (imprimé délivré par la commune). Cette demande doit être contresignée par le propriétaire si celui-ci n'est pas le demandeur ;

b) la note de renseignements pour les projets faisant l'objet de la procédure des grands projets, délivrée par l'agence urbaine ;

c) une fiche d'identité en double exemplaire portant la signature légalisée du requérant (imprimé délivré par la commune) ;

d) une fiche signalétique en double exemplaire à remplir par le maître d'ouvrage (imprimé de la commune) ;

e) un certificat de propriété du terrain ou de la construction existante ou à modifier ou tout autre document équivalent ou conférant au demandeur le droit d'édifier ou de modifier sa construction ;

f) un plan de situation en trois (3) exemplaires à l'échelle 1/2000 au minimum (1/5000 si le terrain est situé dans une commune rurale);

g) le plan cadastral du terrain concerné dans le cas où celui-ci est immatriculé ;

h) un plan de la construction en huit (8) exemplaires comprenant tous les niveaux de l'immeuble, le rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol, les terrasses et les plafonds à une échelle qui ne peut être inférieure à 1/100.

- Le plan du rez-de-chaussée doit clairement indiquer l'alignement de la rue et comporter toutes les cotes des limites extérieures du terrain, le niveau du trottoir, les superficies des cours et courettes ainsi que les dimensions permettant de les contrôler.
- Toutes ces indications doivent obligatoirement figurer sur les plans.
- Les documents graphiques doivent également présenter toutes les façades de l'édifice et celles avoisinantes, le plan de masse de l'immeuble à édifier, les profils et coupes nécessaires à l'entière compréhension du projet.
- Lorsque la demande se rapporte à une transformation ou une modification d'une construction existante, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :
  - parties existantes à conserver : teinte neutre ;
  - parties à construire : teinte rouge ;
  - parties à démolir : teinte jaune.

i) l'ancien plan autorisé et la copie de l'ancienne autorisation de construire ou de lotir en double exemplaire, lorsque la demande a trait à une modification d'une construction existante, un renouvellement d'une autorisation avec ou sans modification ou encore une construction nouvelle sur un lotissement déjà autorisé. A défaut de plan autorisé, le pétitionnaire devra fournir un relevé de l'existant en trois (3) exemplaires.

j) le dossier technique exigé pour l'installation des lignes nécessaires au raccordement des constructions au réseau public des télécommunications, le cas échéant ;

k) une copie du contrat d'architecte en double exemplaire stipulant, sans équivoque, que le suivi de l'exécution des travaux lui incombera jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans le cas où la superficie cumulée des planchers dépasse 150 m².

V.1.2. Les projets situés en dehors des communes urbaines, des centres délimités, de leurs zones périphériques et des zones à vocation spécifique

V.1.2.1. Projets situés dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué

- La demande d'autorisation de construire est présentée en triple exemplaire par le propriétaire ou son représentant au président du conseil communal.
  Elle comporte :
  - Les renseignements concernant l'identité du demandeur ;
  - un exemplaire du constat d'alignement, si la construction est projetée en bordure d'une voie publique ;
  - une description de l'immeuble projeté, mentionnant :
    - La surface de la parcelle et la référence du lotissement, s'il y a lieu ;
    - la destination de l'immeuble : habitation, exploitation agricole, commerce, atelier d'artisanat, etc..
    - le nombre et la nature des pièces d'habitation et de service à construire.
  - Un plan de situation à l'échelle de 1/2000 et les plans d'exécution complets, s'il s'agit d'une construction industrielle ou d'un bâtiment public ou à usage du public.

- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou à usage du public, la demande d'autorisation de construire doit comprendre, en plus, les documents graphiques et écrits à établir par l'architecte, prévus pour les projets situés dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques et les zones à vocation spécifique.

V.1.2.2. Projets situés dans les groupements d'urbanisme, le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, le long du littoral et dans les lotissements autorisés en application de la loi n° 25-90

Dans ce cas, la demande d'autorisation de construire doit être accompagnée du dossier prévu au **V.1.2.1** ci-dessus.

V.2. Conditions de délivrance

V.2.1. Conformité aux dispositions législatives et réglementaires

- Le permis de construire n'est délivré que lorsque la construction projetée est reconnue satisfaire aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur (plan d'aménagement, plan de zonage, plan de développement) ;

- la construction projetée doit être raccordée aux réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable sauf exception autorisée ;

- la prévision de l'installation des lignes nécessaires au raccordement au réseau général des télécommunications ;

- Cette autorisation est délivrée sous réserve des droits des tiers et des autorisations prévues par les législations particulières et après obtention des avis et visas prévus par les règlementations en vigueur.

V.2.2. Recours obligatoire aux professionnels

- Le recours aux services d'un architecte exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'Ordre et de l'ingénieur spécialisé est obligatoire dans :

- Les communes urbaines ;
- les centres délimités ;
- les zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
- les zones à vocation spécifique.

➢ Le recours à ces professionnels est obligatoire pour :
- Toute construction nouvelle ;
- toute modification apportée à une construction existante qui nécessite l'octroi du permis de construire ;
- tous travaux de restauration des monuments.

➢ En dehors des périmètres précités, le concours d'un architecte exerçant à titre libéral et aux ingénieurs spécialisés est obligatoire pour toute construction de bâtiments publics ou à usage du public.

V.2.2.1. Mission de l'architecte

➢ L'architecte est obligatoirement chargé de :
- La conception ou la modification architecturale de l'œuvre ;
- l'établissement de tous documents architecturaux graphiques et écrits relatifs à la conception ou la modification de la construction en particulier ceux à fournir à la commune pour l'obtention du permis de construire conformément à la réglementation en vigueur ;
- veiller à la conformité des études techniques réalisées par les ingénieurs spécialisés en construction avec la conception architecturale ;
- suivre l'exécution des travaux de construction et en contrôler la conformité avec les plans architecturaux et les indications de l'autorisation de construire et ce, jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

➢ Le recours à l'architecte pour le suivi n'est pas obligatoire lorsque la superficie cumulée des planchers de la construction projetée est égale ou inférieure à 150 mètres carrés.

V.2.2.2. Mission de l'ingénieur spécialisé

Les ingénieurs spécialisés sont obligatoirement chargés :
- De l'étude et l'établissement des documents techniques nécessaires relatifs à la conception de la construction ;
- du suivi de la réalisation des travaux se rapportant aux études techniques effectuées par lui.

VI. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'instruction des demandes d'autorisations de construire se fait selon trois types de procédures :
- La procédure "des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles" ;
- la procédure "des petits projets" ;
- la procédure "des grands projets".

VI.1. Procédure des petits projets

➢ Sont assujettis à cette procédure tous les projets de construction à usage d'habitation ou professionnel, de faible importance ;

➢ les dossiers sont déposés auprès de la commune concernée et instruits par ses services techniques avant d'être soumis à l'examen d'une commission comprenant :
- Un architecte, représentant l'agence urbaine ;
- un conseiller communal assisté d'un architecte en fonction à la commune ou, à défaut, un technicien ;
- un représentant de la division technique préfectorale ou provinciale de concernée.

- Cette commission doit s'adjoindre un représentant de tout autre service administratif concerné par l'examen du projet conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**** Cas de l'existence d'un document d'urbanisme homologué***

Dans ce cas, la commission se réunit sous la présidence du président du conseil communal concerné ou son représentant ; le secrétariat est assuré par l'agence urbaine.

**** Cas d'absence de document d'urbanisme***

- Le directeur de l'agence urbaine ou son représentant préside la commission dont le lieu et la date de la réunion sont fixés, selon un calendrier préétabli, d'un commun accord entre la commune, l'agence urbaine et la préfecture ou la province concernées ;
- Les dossiers sont instruits dans un délai de 8 jours à compter de la date de leur dépôt ;
- Le président de la commission établit l'ordre du jour qu'il adresse aux autres membres, 24 heures au moins avant la tenue de la réunion ;
- La commission délibère valablement lorsque les représentants de la commune, de la préfecture ou de la province et de l'agence urbaine concernées sont présents ;
- A défaut de consensus, le président du conseil communal prend la décision sans préjudice de l'avis de l'agence urbaine, qui doit porter uniquement sur les aspects suivants :
  - la conformité du projet de construction avec les dispositions des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme ;
  - la conformité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur.
- A l'issue de l'instruction des demandes par la commission, trois cas peuvent se présenter :
  - la commission a émis un avis favorable sur le projet ;
  - la commission a émis un avis défavorable sur le projet.
  - Cas du sursis à statuer.

VI.1.1. Avis favorable

VI.1.1.1. Avis favorable sans réserve

Dans ce cas, le représentant de l'agence urbaine appose la mention "avis favorable" sur les documents graphiques et écrits du dossier qui est repris, séance tenante, par le représentant de la commune.

VI.1.1.2. Avis favorable avec une ou plusieurs réserves

- La commission peut assortir son avis favorable d'une ou plusieurs réserves ;
- Dans ce cas, la commune ou l'agence urbaine se chargeront d'en vérifier la prise en considération au cours de l'exécution des travaux ou à l'occasion de leur récolement ou de leur réception ;
- Les réserves formulées doivent être mentionnées sur les documents concernés et incluses dans la décision de l'autorisation ;
- L'autorisation délivrée est notifiée à l'adresse du demandeur.

VI.1.2. Avis défavorable

- Dans le cas où l'autorisation est refusée au demandeur, la décision lui est notifiée dans les 48 heures suivant la réunion de la commission ;
- Cette décision doit être motivée en fonction des conclusions de la commission ;
- Le demandeur peut déposer une nouvelle demande dans les mêmes formes, après modification du projet compte tenu des observations de l'administration.

VI.1.3. Cas du sursis à statuer

- Le sursis à statuer est la possibilité accordée à l'autorité compétente de refuser de se prononcer immédiatement sur la demande d'autorisation ;

- L'objet de cette mesure est d'éviter que ne soient accordées des autorisations qui s'avèreraient dommageables pour la mise en œuvre des dispositions futures des documents d'urbanisme ;

- Le sursis à statuer peut être opposé dans les cas suivants :
  - Dans les zones définies en tant que telles par le plan de zonage (art. 13 de la loi n°12-90) ;
  - dans le territoire d'une commune qui fait l'objet d'un d'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement (de 6 mois à 1 an au maximum) (art. 22 de la loi 12-90) ;
  - si l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou un plan de zonage (surseoir pendant 2 ans). (art. 45 de la loi 12-90).

VI.1.4. Evocation du dossier par l'agence urbaine

Lorsque le projet présente des particularités qui demandent un examen plus approfondi ou, à défaut de consensus, l'agence urbaine peut évoquer le dossier afin qu'il soit instruit au cours de la prochaine réunion de la commission.

VI.2. Procédure des grands projets

En plus des projets de lotissement, sont assujettis à cette procédure les projets de constructions et d'aménagement suivants :

- Les projets à réaliser pour le compte des administrations, des collectivités locales, des établissements et entreprises publics ;
- les projets de construction d'établissements privés à usage du public ou recevant le public ;
- les équipements commerciaux ;
- tous les projets de construction des établissements à caractère industriel de toute catégorie à l'exception de celle de 3ème catégorie sur une superficie inférieure ou égale à 500 m2 ;
- tous les projets de construction d'immeuble dont la hauteur est supérieure à 13,50 m (R+3) ;
- tous les projets de construction de groupes d'habitations.

VI.2.1. Examen des dossiers

- Une fois déposés au siège de la commune, les dossiers sont adressés, dans un délai de 3 jours suivant la date du dépôt :
  - A l'agence urbaine ;
  - aux autres services et organismes concernés (eau, électricité, protection civile, organisme de télécommunications, etc).

- Une copie du récépissé délivré au déposant est jointe à chaque dossier ;

- Avant d'être présentés, pour examen, dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date de leur réception par l'agence urbaine, à une commission présidée par le directeur de l'agence ou son représentant, les dossiers font l'objet d'une première instruction de la part des services et organismes concernés, chacun en ce qui le concerne ;

- La commission chargée d'examiner les demandes d'autorisation de construire est composée des membres suivants :
  - L'architecte représentant de l'agence urbaine ;
  - le conseiller communal, responsable du service du plan, assisté d'un architecte ou, à défaut, d'un technicien ;
  - l'architecte en fonction à la division technique préfectorale ou provinciale concernée ;
  - un représentant des services ou organismes chargés de l'assainissement et de la distribution d'eau et d'électricité ;

- un représentant de la protection civile ;
- un représentant de l'organisme chargé des télécommunications.

➢ La commission peut consulter tout autre service ou commission susceptible de l'éclairer sur des aspects techniques relatifs au projet. Elle peut également demander l'avis de la commission d'esthétique, des monuments historiques et des sites classés, sur des aspects particuliers du projet, notamment en ce qui concerne la préservation du patrimoine architectural et urbanistique ;

➢ A l'issue de l'instruction du dossier par la commission susvisée, deux situations peuvent se présenter :
- La commission a émis un avis favorable sur le projet ;
- la commission a émis un avis défavorable sur le projet.

VI.2.1.1. Avis favorable sur le projet

La commission peut, dans ce cas, émettre son avis favorable:
- soit sans réserve ;
- soit avec une ou plusieurs réserves.

VI.2.1.2. Avis favorable sans réserve

➢ Dans ce cas, le représentant de l'agence urbaine porte la mention "avis favorable" sur le dossier ;

➢ Ce dossier est retourné à la commune qui délivre l'autorisation demandée et appose la mention "ne varietur" sur les pièces du dossier (plans, cahiers des charges…) ;

➢ Cette autorisation est notifiée à l'adresse du demandeur. Une copie du dossier autorisé portant la mention "ne varietur" doit être adressée dans un délai de sept (7) jours, à l'agence urbaine.

VI.2.1.3. Avis favorable avec une ou plusieurs réserves

➢ La commission peut assortir son avis favorable d'une ou plusieurs réserves dont l'administration communale ou l'agence urbaine se chargeront de vérifier la prise en considération au cours de l'exécution des travaux ou à l'occasion de leur récolement ou de leur réception ;
➢ Les réserves formulées doivent être portées sur les documents concernés et incluses dans la décision d'autorisation ;
➢ Dans ce cas, le dossier est également visé et retourné à la commune afin de délivrer l'autorisation.

VI.2.2. Avis défavorable sur le projet

➢ Dans ce cas, le dossier est retourné à la commune qui notifie sa décision de refus du permis à l'intéressé. Ce refus doit être motivé en fonction des conclusions de la commission ;
➢ Le requérant peut soit renoncer définitivement à son projet, soit déposer une nouvelle demande selon les formes requises, en spécifiant, toutefois, les références du ou des anciens dossiers déposés ;
➢ Dans tous les cas, un état des dossiers instruits par la commune faisant ressortir la décision prise et l'avis de chaque service est adressé, pour information au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.

VI.3. Procédure des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles

➢ Sont assujettis à cette procédure :
- Les installations de type saisonnier ou occasionnel ;
- les réfections ;
- les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas le changement d'affection ou la modification de la construction.

➢ Dans ce cas, les dossiers ne sont pas transmis, pour avis, à l'agence urbaine, mais les communes sont tenues d'adresser mensuellement à l'agence, à la préfecture ou à la province concernées, la liste des décisions accordées.
➢

VII. EFFETS

- Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date de la délivrance du permis ou à l'expiration du délai de deux mois concernant le permis tacite ;
- Une décision portant autorisation peut être retirée ou annulée si elle s'avère illégale ;
- Des droits acquis sont conférés aux bénéficiaires de décisions intangibles ;
- Les droits des tiers sont préservés ;
- Obligation de demander les autorisations prévues par les législations particulières ;
- Obligation de commencer les travaux des fondations au cours de l'année suivant la délivrance du permis de construire sinon ce dernier devient périmé.

VIII. TEXTES APPLICABLES

VIII.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313);
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), modifié par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993) ;
- Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) (B.O. n°3564 du 18 février 1981, page 73) tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman (B.O. n° 3753 du 3 Octobre 1984, page 386) tel que modifiée et complétée par la loi n° 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 3 rabii I 1428 (23 Mars 2007) (B.O. n° 5514 du 5 Avril 2007, page 447) ;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n°5118 du 19 Juin 2003, page 498) ;
- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;

VIII.2. Textes réglementaires

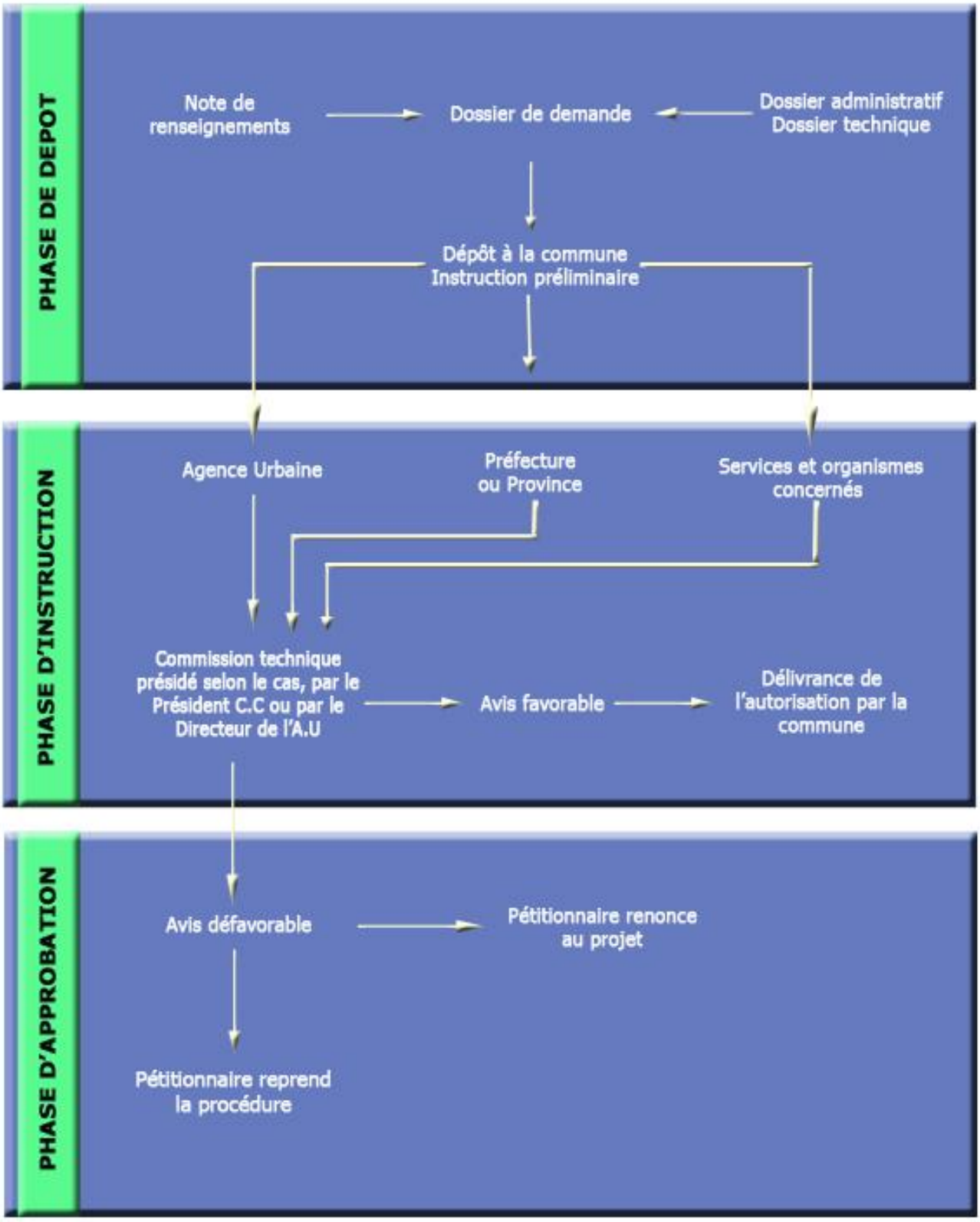
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 Mars 2002, page 163), modifié par le décret n° 2-04-267 du 20 rabii I 1425 (10 mai 2004) (B.O. n° 5214 du 25 Mai 2004)

- Décret n°2-04-161 du 14 joumada I (2 juillet 2004) fixant les modalités d'exercice du pouvoir de substitution (B.O. n°5230 du 15 juillet 2004) ;
- Rectificatif au bulletin officiel n°5230 du 27 joumada I 1425 (15 juillet 2004) (B.O. n°5284 du 20 janvier 2005) (modalités d'exercice du pouvoir de substitution) ;
- Décret n°2-08-74 du 5 Rejeb 1429 (9 Juillet 2008) pris pour l'application du Dahir portant loi n°1-84-150 du 06 Moharrem 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte Musulman (B.O n°5648 du 17 Juillet 2008).

VIII.3. Circulaires

- Circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- Circulaire conjointe n°3020/27 du 04 mars 2003 relative aux conditions d'octroi d'autorisations exceptionnelles en matière d'urbanisme au profit des projets d'investissement ;
- Circulaire n°398 du 28 mars 1996 relative au champ d'application du permis de construire dans le milieu rural et ses conditions d'octroi ;
- Circulaire conjointe n°17799/118 du 1er novembre 2006 relative aux projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellement et de construction à réaliser à proximité des palais et demeures royaux.

PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS EN AUTORISATION DE CONSTRUIRE



AUTORISATION DE CONSTRUIRE DES EDIFICES AFFECTES AU CULTE MUSULMAN

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Procédure d'instruction des demandes
VI. Gestion des édifices
VII. Contrôle des infractions
VIII. Textes applicables

I. CADRAGE

- La construction des mosquées et de tout autre édifice réservé au culte musulman est régie par le dahir portant loi n°1-84-150 du 2 octobre 1984, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°29-04, promulguée par le dahir n°1-07-56 ;

- En vertu de cette législation, le permis de construire portant sur la construction ou l'extension des mosquées et de tous autres édifices affectés au culte musulman, est rendu obligatoire sur l'ensemble du territoire National ;

- Leur gestion et leur fonctionnement sont assurés par le ministère des Habous et des Affaires Islamiques dans les conditions fixées par les règlements en vigueur en la matière.

II. DEFINITION

Les édifices de culte musulman sont des édifices existants ou à construire (mosquées, zaouïas, sanctuaires et leurs annexes) ouverts, pour l'exercice du culte, à la communauté musulmane pour qui ils sont constitués Habous. Ces édifices ne peuvent faire l'objet d'aucune appropriation privative.

III. OBJET

L'objet de la procédure instituée par le dahir portant loi de 1984 tel qu'il a été modifié et complété est de soumettre, obligatoirement, au régime du permis de construire tel que prévu par l'article 40 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme :

- La construction ou l'extension des mosquées ;

- la construction de tous autres édifices affectés au culte musulman.

IV. CHAMP D'APPLICATION

L'obtention du permis de construire est exigible, sur tout le territoire national, pour tous les projets de construction ou d'extension des édifices affectés au culte musulman.

V. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES

V.1. Autorité compétente

- Le permis de construire relatif aux édifices de culte musulman est délivré par le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concerné, après avis d'une commission comprenant :
  - Les représentants des départements ministériels concernés ;
  - le président du conseil provincial concerné ou son représentant ;
  - le président du conseil communal concerné ou son représentant ;
  - le président du conseil des oulémas concernés ou son représentant membre dudit conseil ;
  - trois personnalités au niveau de la préfecture ou de la province concernée connues pour leur action notoire dans le domaine caritatif et de bienfaisance au profit des musulmans, désignées par le ministre des Habous et des affaires islamiques.

- Cette commission est présidée par le président du conseil des ouléma ou son représentant membre dudit conseil.

V.2. Conditions de délivrance de l'autorisation

- Le permis de construire concernant les édifices du culte musulman ne peut être délivré que si :

- La construction satisfait aux prescriptions du titre III de la loi n° 12-90 précitée et des règlements pris pour son application ;
- le demandeur possède ou s'engage à construire ou à acquérir, avant l'achèvement de la construction, des immeubles qu'il constitue habous au profit de l'édifice et dont le revenu sera affecté à l'entretien de ce dernier et à la rétribution des agents du culte qui lui seront affectés ;
- la construction projetée est compatible avec le programme général de construction des mosquées et le cahier-type des charges arrêtées par le ministère des Habous et des affaires islamiques.

➢ Lorsque la demande de construction des édifices du culte musulman émane de bienfaiteurs, ces derniers doivent se constituer en association instituée conformément aux dispositions du dahir n° 1-58-376 du 3 joumada I 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association tel que modifié et complété, et régie par des statuts-type édictés par l'administration.

V.3. Exception

Les conditions désignées au point précédent, ne sont pas applicables aux édifices affectés au culte musulman lorsqu'ils doivent être construits par l'Etat.

V.4. Dépôt de la demande

La demande de permis de construire est déposée, dans les conditions et formes prévues par décret [1], auprès du gouverneur de la préfecture ou de la province intéressée.

V.5. Contrôle de conformité

➢ La conformité des locaux construits avec les prescriptions du permis de construire et l'accomplissement de la condition relative au bien habous à affecter à l'édifice considéré sont constatés par le gouverneur ou son délégué ;

➢ Ce constat, suivi, le cas échéant, de la délivrance du certificat de conformité, est effectué après l'achèvement des travaux et avant l'ouverture des lieux au culte.

VI. GESTION DES EDIFICES

La gestion et le fonctionnement des édifices du culte musulman sont assurés :

➢ Par le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques dans les conditions fixées par les règlements en vigueur en la matière ;

➢ le cas échéant, par l'association constituée de bienfaiteurs ou à toute autre association valablement constituée, selon une convention à conclure avec le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques, après délivrance du certificat de conformité et consultation des administrations concernées.

VII. CONTROLE DES INFRACTIONS

VII.1.Nature des infractions

Des infractions peuvent être commises :

➢ S'il est procédé à la construction d'un lieu de culte sans avoir obtenu le permis de construire ;

➢ si le permis de construire est délivré par une autre autorité autre que le wali ou le gouverneur de la préfecture ou de la province ;

[1] Ce décret n'a pas encore été pris

- si les formalités et conditions de dépôt de la demande et de délivrance du permis de construire ne sont pas respectées ;
- si le projet ne satisfait pas aux prescriptions de la législation sur l'urbanisme.

VII.2. Sanctions

- Les infractions précitées sont punies des sanctions prévues au titre V de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- L'arrêt des travaux ou la démolition des constructions objet de l'infraction est immédiatement ordonné par le gouverneur de la préfecture ou de la province ;
- Les frais occasionnés par cette opération sont supportés par le contrevenant.

VIII. TEXTES APPLICABLES

VIII.1. Textes législatifs

- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman (B.O n° 3753 du 3 octobre 1984, page 386), modifié par la loi n° 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 3 rabii I 1428 (23 mars 2007) (B.O. n°5514 du 5 avril 2007) ;
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Loi n°78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- Loi n° 04-71 relative aux appels à la générosité publique du 21 chaabane 1391 (12 octobre 1971) (B.O. n°3077 du 20 octobre 1971).

VIII.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n°2-08-74 du 5 Rejeb 1429 (9 Juillet 2008) pris pour l'application du Dahir portant loi n°1-84-150 du 06 Moharrem 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte Musulman (B.O n°5648 du 17 Juillet 2008).

AUTORISATION DE LOTIR

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Autorité compétente
V. Conditions de recevabilité et de délivrance
VI. Procédure d'instruction
VII. Equipement du lotissement
VIII. Dépôt du dossier à la conservation foncière
IX. Passation des actes
X. Régime de la construction
XI. Règlement de la copropriété et publicité
XII. Effets
XIII. Textes applicables

I. CADRAGE

Le régime juridique applicable aux lotissements est fixé en particulier par les dispositions :

- Du titre I (articles 1er à 48) 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) ;
- de la loi n°78-00 portant charte communale, promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002) telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- du titre I du décret n°2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 susvisée ;
- du dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- de la circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

II. DEFINITION

Suivant le champ d'application, le lotissement est défini comme suit :
Loi n° 25-90

Constitue un lotissement toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, et ce, quelle que soit la superficie des lots (art.1er).

Dahir n°1-60-063

- Par dérogation aux dispositions de la loi susvisée n°25-90, la création ou le développement des lotissements dans les agglomérations dotées d'un plan de développement est soumis à des dispositions spéciales (art.9 du dahir n°1-60-063) ;
- Constitue un lotissement, toute division de propriété foncière, par ventes ou locations, successives ou simultanées en deux ou plusieurs parcelles destinées à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial, dont l'une aurait moins de 2.500m2 (art.10).

III. CHAMP D'APPLICATION

Le régime de l'autorisation de lotir s'applique, au sens de la loi n°25.90, à l'ensemble du territoire national à l'exception des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué en vertu du dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales ;

IV. AUTORITE COMPETENTE

IV.1. Principe général

- La délivrance de l'autorisation de lotir et du ressort du président du conseil de la commune urbaine ou rurale sur le territoire de laquelle se trouve le projet de lotissement ;
- Cette autorisation ne peut être délivrée que lorsque le lotissement projeté est reconnu satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, celles des plans d'aménagement et de zonage et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur (at.6 de la loi n°12-90).

IV.2. Exception

Lorsque le terrain à lotir est situé sur le territoire de deux ou plusieurs communes, l'autorisation est octroyée, après consultation des présidents des conseils communaux concernés, par le gouverneur lorsque le projet est prévu sur des communes dépendant de la même préfecture ou province ou par le wali de région lorsqu'il est situé sur des communes relevant de plusieurs préfectures ou provinces.

V. CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE DELIVRANCE

V.1. Conditions de recevabilité

V.1.1. Immatriculation ou engagement d'immatriculation

- Le terrain à lotir doit être :
  - Immatriculé ;
  - ou en cours d'immatriculation.
- Dans ce dernier cas, le délai imparti aux éventuels requérants pour faire valoir leurs droits doit avoir été expiré sans qu'aucune opposition ne soit formulée.
- Le pétitionnaire doit déposer au siège de la commune un dossier comportant toutes les pièces exigées par la législation et la réglementation en vigueur (loi n°25-90 et son décret d'application, circulaire n°1500/2000).

V.1.2. Dépôt d'un dossier complet

Sur ce point, une souplesse est prévue.

V.1.2.1. Note de renseignements

Avant de déposer sa demande, le lotisseur :

- Devra s'informer sur l'utilisation réservée à son terrain par les documents d'urbanisme en vigueur ;
- cette information est recueillie auprès de l'agence urbaine qui lui délivre une note de renseignements administratifs établie sur la base des données fournies par le demandeur. Sa durée de validité est de six mois lorsque le document d'urbanisme est en cours d'instruction ou d'approbation ;
- peut éventuellement indiquer la nature du programme envisagé.

V.1.2.2. Constitution du dossier

Deux cas peuvent se présenter :

- Lotissement situé dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué ;
- lotissement situé en dehors des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.

❖ *Lotissement situé dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué*

Dans ce cas, la demande d'autorisation de lotir, qui sera adressée en double exemplaire au président du conseil communal concerné, est constituée des pièces suivantes :
a - Une attestation de propriété relative au terrain considéré ;
b - la note de renseignements délivrée par l'agence urbaine ;

c - un plan à l'échelle de 1/1500 indiquant clairement la situation du terrain dans l'agglomération. Sur ce plan figureront obligatoirement :

- Le tracé des voies réservées à la circulation commune ;
- les espaces libres ;
- les limites assignées à chaque lot ;
- le tracé des ouvrages d'assainissement éventuel.

D - un cahier des charges définissant :
les conditions de vente ;

- Les obligations respectives du lotisseur et des acquéreurs dans la réalisation de l'équipement du lotissement ;
- le type de construction avec rappel des réglementations particulières correspondantes énoncées dans le règlement du plan de développement (concernant la zone dans laquelle se situe le lotissement) et le règlement de construction (concernant les règles d'hygiène et autres servitudes).

❖ *Lotissement situé en dehors des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué*

Dans ce deuxième cas, le candidat lotisseur doit fournir :

Dès le départ

A- une demande en double exemplaire signée par le pétitionnaire (imprimé délivré par la commune). Cette demande doit être contresignée par le propriétaire si celui-ci n'est pas le demandeur ;

B- La note de renseignements pour les projets faisant l'objet de la procédure des grands projets délivrée par l'agence urbaine ;

C- Une fiche d'identité en double exemplaire portant la signature légalisée du requérant (imprimé délivré par la commune) ;

D- Une fiche signalétique (imprimé de la commune, y compris les données demandées par la Direction de la Statistique), en triple exemplaire, à remplir par le maître d'ouvrage ;

E- Un certificat de la conservation de la propriété foncière attestant que le terrain à lotir est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que, dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions est expiré sans qu'une opposition n'ait été formulée, assorti d'un plan précisant les limites de la propriété objet du lotissement ;

F- Un plan cadastral, en triple exemplaire, permettant de repérer le lotissement par rapport aux propriétés voisines, aux bâtiments publics, aux commerces et aux écoles, ou un plan topographique établi au 1/500 (ou 1/1000 lorsque la superficie du lotissement projeté dépasse 25 hectares), indiquant notamment :

- Les limites de la propriété avec les numéros des bornes et des titres fonciers riverains ;
- les distances entre les bornes ;
- les points cotés et courbes de niveau ;
- les plantations et constructions existantes, le cas échéant.

G- Les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement qui comprennent :

a) un plan de conception urbanistique du lotissement à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établi sur le plan topographique de l'immeuble objet du lotissement, indiquant :
   - Les cotes principales du projet ;
   - les cotes de seuils ;
   - le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés : chaussées, bordures de trottoirs, emplacements réservés au stationnement... ;
   - les voies et places qui sont soumises à un ordonnancement architectural ;

- les limites, la contenance et les dimensions des lots dont le numérotage doit être continu et progressif même si la réalisation du lotissement est faite par secteurs ;
- les emplacements réservés aux équipements d'enseignement, de santé, de sport et aux équipements culturels, religieux, administratifs, commerciaux et de services ;
- les emplacements réservés aux espaces verts et la nature des plantations prévues ;
- le raccordement du lotissement avec les voies publiques et les voies des lotissements limitrophes, et, le cas échéant, avec la zone située aux abords des lotissements projetés conformément aux indications du plan d'aménagement de ladite zone.

b) un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou, à défaut, au 1/5000 comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain ;

H- un cahier des charges mentionnant :

- Les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement, telles que la nature des constructions à édifier, les plantations à conserver ou à créer, les zones de recul à respecter, ainsi que celles créées en application de la législation et de la réglementation relatives à la conservation des monuments historiques et des sites ;
- le nombre et la superficie des lots par catégories de constructions suivant leur destination ;
- le volume des constructions à édifier ;
- les emplacements à réserver aux établissements commerciaux, aux équipements publics et collectifs et leur superficie ;
- la voirie (rues, chemins, places, parkings,...) et les espaces libres plantés dont la réalisation et l'aménagement incombent au lotisseur et tous les autres travaux d'équipement qui sont à sa charge ;
- la voirie et les espaces libres dont la réalisation et l'aménagement incombent à la collectivité locale;
- et, le cas échéant, les conditions de réalisation des fosses septiques.

I- les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers en huit (8) exemplaires et qui comprennent uniquement :

- Les points de raccordement du lotissement avec les différents réseaux d'égout et de distribution d'eau potable et d'énergie électrique situés à proximité, s'il y a lieu ;
- les points de raccordement du lotissement au réseau des télécommunications, le cas échéant 2 ;
- l'emplacement des bornes-fontaines, le cas échéant.

J- une copie du contrat conclu avec chacun des hommes de l'art intervenant dans le projet, en double exemplaire.

Peu avant la réception des documents ne varietur et à la demande de la commune :

A. Documents complémentaires relatifs à la conception urbanistique du lotissement :

- Un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural ;
- les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

[1] pour les lotissements de villas, d'immeubles quels qu'en soit la nature ou l'usage comportant au moins quatre niveaux ou trois niveaux et six logements et des immeubles à usage industriel ou commercial, situés dans les communes urbaines et les centres délimités (art. 19 de la loi n° 25-90).

B. Documents techniques complémentaires :
   a. un ou plusieurs plans de conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000, établis sur le plan topographique indiquant :
      - Le schéma de distribution d'eau, d'électricité et d'éclairage public ;
      - le tracé du réseau d'égout ;
      - la position des ouvrages spéciaux ;
      - le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes du lotissement.

   b. les profils en long des chaussées, égouts et canalisation d'eau (section de toutes les canalisations avec justificatif des calculs). Ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins tant pour les hauteurs que pour les longueurs;

   c. les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants (talus) avec en particulier l'indication :
      - Des largeurs des chaussées, dimensions de bordures et pentes ;
      - des positions des différentes canalisations souterraines.

      Ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins.

   d. les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

V.2. Conditions de délivrance

V.2.1. Conformité aux dispositions législatives et réglementaires

- L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le projet de lotissement est reconnu satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions des documents d'urbanisme (plan de zonage, plan d'aménagement) ;

- Cette autorisation est délivrée sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières (monuments historiques, domaine public de l'Etat …) et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur.

V.2.2. Recours obligatoire aux professionnels

V.2.2.1. Mission de l'architecte

Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'ordre est obligatoire (art.13 de la loi 25-90) pour :

- La conception urbanistique du projet de lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur) ;

- l'établissement des documents relevant de la conception architecturale ;

- l'établissement et la signature du cahier des charges mentionnant les servitudes de toute nature grevant l'immeuble et les conditions d'implantation des constructions et des équipements.

V.2.2.2. Mission de l'ingénieur-géomètre-topographe

- Le recours à un géomètre est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement (art.14 de la loi 25.90) ;

- Le plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier doit être établi et signé par un ingénieur-géomètre-topographe (art.14 de la loi 25.90).

V.2.2.3. Mission de l'ingénieur spécialisé

Le recours à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'établissement et la signature des documents techniques (plans et études afférents à la réalisation de la voirie, de l'assainissement, des réseaux d'eau et d'électricité) (art 15 de la loi n°25.90).

V.2.2.4. La coordination des travaux

Le lotisseur est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un ingénieur-géomètre-topographe comme coordinateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux (art 17 de la loi n°25.90).

V.2.3. Prévision des équipements

(Cf. § VII ci-dessous)

VI. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

- Les dossiers des demandes en autorisation de lotir, une fois déposés au siège de la commune concernée, sont adressés, dans un délai de 3 jours suivant la date de dépôt :
  - A l'agence urbaine ;
  - aux autres organismes et services concernés (services chargés de la distribution d'eau et d'électricité, protection civile, organismes de télécommunications, etc.).
- Une copie du récépissé délivré au déposant est jointe à chaque dossier.

VI.1 Composition de la commission

- La commission chargée d'examiner les demandes d'autorisation de lotir est composée des membres suivants :
  - L'architecte représentant de l'agence urbaine ;
  - un représentant de la division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme ;
  - le conseiller communal, responsable du service du plan, assisté d'un architecte en fonction à la division technique préfectorale ou provinciale concernée ;
  - un représentant des services ou organismes chargés de l'assainissement et de la distribution d'eau et d'électricité ;
  - un représentant de la protection civile ;
  - un représentant de l'organisme chargé des télécommunications.
- La commission peut consulter tout autre service ou commission susceptible de l'éclairer sur des aspects techniques relatifs au projet. Elle peut également demander l'avis de la commission d'esthétique, des monuments historiques et des sites classés (voir annexe n°3), sur des aspects particuliers du projet, notamment en ce qui concerne la préservation du patrimoine architectural et urbanistique.

VI.2. Examen des dossiers en commission

- L'instruction des demandes en autorisation de lotir est assujettie à la procédure « des grands projets » (voir annexe n°1) prévue par la circulaire n°1500/2000,
- En plus des points concernant la procédure « des petits projets » (voir annexe n° 1), l'instruction porte également sur la qualité urbanistique du projet ;

- A l'issue de l'instruction du dossier par la commission susvisée, deux situations peuvent se présenter ;
  - La commission a émis un avis favorable sur le projet ;
  - la commission a émis un avis défavorable sur le projet.

VI.2.1. Avis favorable sur le projet

La commission peut, dans ce cas, émettre son avis favorable:
- Soit sans réserve ;
- soit avec une ou plusieurs réserves.

VI.2.1.1. Avis favorable sans réserve

- Dans ce cas, le représentant de l'agence urbaine porte la mention "avis favorable" sur le dossier ;
- Ce dossier est retourné à la commune qui délivre l'autorisation demandée et appose la mention "ne varietur" sur les pièces du dossier (plans, cahiers des charges…) ;
- Cette autorisation est notifiée à l'adresse du demandeur. Une copie du dossier autorisé portant la mention "ne varietur" doit être adressée dans un délai de sept (7) jours, à l'agence urbaine.

VI.2.1.2. Avis favorable avec une ou plusieurs réserves

- La commission peut assortir son avis favorable d'une ou plusieurs réserves dont l'administration communale ou l'agence urbaine se chargeront de vérifier la prise en considération au cours de l'exécution des travaux ou à l'occasion de leur récolement ou de leur réception ;
- Les réserves formulées doivent être portées sur les documents concernés et incluses dans la décision d'autorisation ;
- Dans ce cas, le dossier est également visé et retourné à la commune afin de délivrer l'autorisation.

VI.2.2. Avis défavorable sur le projet

- Dans ce cas, le dossier est retourné à la commune qui notifie sa décision de refus du permis à l'intéressé. Ce refus doit être motivé en fonction des conclusions de la commission ;
- Le requérant peut soit renoncer définitivement à son projet, soit déposer une nouvelle demande selon les formes requises, en spécifiant, toutefois, les références du ou des anciens dossiers déposés ;
- Dans tous les cas, un état des dossiers instruits par la commune faisant ressortir la décision prise et l'avis de chaque service est adressé, pour information, au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.

VII. EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

VII.1. Travaux réalisés en totalité

VII.1.1. Règle générale

Le lotisseur est tenu de prévoir :

Les travaux d'équipement suivants ***:***
- La construction des voies intérieures de desserte et des parkings ;
- la distribution d'eau et d'électricité, l'évacuation des eaux et matières usées ;
- l'aménagement des espaces libres tels que places, espaces verts, terrains de jeux ;

- le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants ;
- le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes au lotissement ;
- la construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime ;
- l'installation de lignes de télécommunication et leur raccordement au réseau général des télécommunications (pour certains lotissements).

Les réserves d'espaces destinées :

- Aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement (centre commercial, hammam, four, école, dispensaire …) ;
- aux terrains de sports conformément aux dispositions de l'article 62 de la législation relative à l'éducation physique et aux sports qui prévoit la possibilité pour l'administration, selon l'importance du lotissement, de subordonner l'autorisation de lotir à l'affectation des espaces destinés aux activités sportives.

VII.1.2. Exception

- Dans des cas exceptionnels, l'autorité communale peut déroger à la règle générale concernant les équipements à prévoir obligatoirement dans le projet de lotissement (art. 18 de la loi n° 25-90) ;
- Cette dérogation est accordée après avis conforme de l'administration concernée (service de l'hygiène publique), et dans des cas précis dans lesquels les travaux d'équipement ne peuvent être réalisés :
  - Soit pour des raisons techniques (absence du réseau principal de voirie, d'assainissement, d'eau potable ou d'électricité) ;
  - soit pour des raisons de situation géographique du lotissement (zones de montagne et zones sahariennes) ;
  - soit pour des raisons de destination (lotissement composé de lots de grande superficie destinés à l'habitat).

VII.2. Réalisation de certains équipements par le lotisseur au lieu et place de la commune

- Le lotisseur peut se substituer à la commune en s'engageant à prendre en charge l'aménagement de la voirie et des autres réseaux ;
- Dans ce cas, les frais engagés peuvent être remboursés par la commune qui percevra à son profit auprès des propriétaires des terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux.

VII.3. Réception des travaux d'équipement du lotissement

- Une fois les travaux d'équipement terminés, le lotisseur doit déclarer en adressant à la commune une lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée au siège de la commune contre récépissé ;

- La commune est tenue d'en aviser les services compétents en matière de télécommunications aux fins de vérification.

- Suite à cette déclaration, il est procédé à une réception provisoire et à une réception définitive.

VII.3.1. Réception provisoire

VII.3.1.1. Objet

La réception provisoire permet à l'administration communale de vérifier si les travaux d'aménagement sont conformes aux projets autorisés.

VII.3.1.2. Délai

Le délai fixé pour la réception provisoire est de 45 jours, qui court à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

VII.3.1.3. Commission

- La commission chargée d'effectuer la réception provisoire est composée des membres suivants :
  - Le représentant du conseil communal, président ;
  - l'architecte communal ou à défaut, l'architecte préfectoral ou provincial ;
  - l'ingénieur communal ou à défaut, l'ingénieur préfectoral ou provincial ;
  - le représentant de l'autorité administrative locale ;
  - le représentant de l'agence urbaine ;
  - le représentant des services de la conservation foncière et des travaux topographiques concernés;
  - le représentant du ministère de l'équipement lorsqu'il s'agit de lotissements riverains du domaine public maritime ou des voies de communication routières autres que communales ;
  - le représentant des services chargés de la distribution d'eau et d'électricité.

- Sont également convoqués :
  - Le représentant de ou des organismes chargés des télécommunications lorsque le lotissement doit être relié au réseau général des télécommunications ;
  - le représentant des services régionaux du ministère de la culture, lorsque le lotissement peut avoir une incidence sur les monuments historiques et les sites classés ou inscrits situés dans sa proximité.

VII.3.1.4. Lotissement situé dans deux ou plusieurs communes

- Lorsque le lotissement est situé dans deux ou plusieurs communes, la commission comprend :
  - Le représentant de chacun des conseils communaux intéressés ;
  - l'architecte et l'ingénieur préfectoraux ou provinciaux ;
  - et, le cas échéant, l'architecte et l'ingénieur en fonction dans chacune de ces communes.

- Dans ce cas, la présidence de la commission de réception des travaux est assurée par le représentant de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation de lotir.

VII.3.1.5. Procès-verbal

- Les travaux de la commission font l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire si les travaux d'équipement sont réalisés conformément aux documents approuvés ou, dans le cas contraire, par un constat attestant la non-conformité de ce qui a été réalisé auxdits documents ;
- Une vérification supplémentaire, effectuée par les services spécialisés des télécommunications, est imposée pour les lotissements dont l'autorisation est subordonnée à la prévision des équipements de télécommunications ;
- Cette vérification doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

VII.3.2. Réception définitive

VII.3.2.1. Objet

- La réception définitive a pour objet de vérifier si, à l'usage, la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon ;

- Si cette vérification révèle des anomalies, il est demandé à l'intéressé de faire le nécessaire pour y remédier.

VII.3.2.2. Délai

La réception définitive des travaux d'équipement des lotissements intervient après l'écoulement d'une année à partir de la date de la réception provisoire.

VII.3.2.3. Certificat

- La réception définitive est sanctionnée par un certificat qui est délivré par le président du conseil communal après avis conforme de la commission susvisée ;

- le certificat de réception définitive atteste que les équipements du lotissement (voirie et réseaux divers) sont en état de fonctionnement normal.

VII.3.2.4. Remise des équipements

- Le certificat de réception définitive conditionne la remise par le lotisseur, au domaine public communal, de la voirie, des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité ainsi que des espaces libres plantés ;

- Cette remise est formalisée par un procès- verbal signé par le ou les présidents des conseils communaux intéressés et le lotisseur ;

- Ce procès-verbal permet d'inscrire dans le sommier de consistance des biens de la commune et sur le titre foncier original, les immeubles dont la propriété est ainsi transférée.

VII.4. Travaux réalisés par tranches

- Le lotisseur a la possibilité d'équiper son lotissement par tranches successives (art.37 de la loi n°25-90) ;

- A l'appui de sa demande, le lotisseur est tenu de fournir :

  - Un programme établissant un échéancier de réalisation des travaux, leur estimation ainsi que la désignation des lots qui feront l'objet d'une demande d'autorisation de vente ou de location à la suite de l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
  - une déclaration légalisée informant l'administration sur la manière dont seront financées les tranches successives et précisant les garanties que le lotisseur compte présenter pour assurer le financement des travaux (caution personnelle ou bancaire, nantissement …).

- La réception provisoire intervient dès l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
- Le procès-verbal de cette réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont peut disposer le lotisseur pour la vente ou la location.
- La réception définitive intervient après :

  - Une année à compter de la date de l'établissement du procès-verbal de la réception provisoire de la dernière tranche ;
  - un an après la réception provisoire de la totalité des travaux.

VII.5. Travaux réalisés par secteurs

Le lotisseur a la possibilité de réaliser par secteurs les travaux d'équipement de son lotissement. Cette disposition doit être précisée dans l'autorisation de lotir (art.10 de la loi 25-90).

VIII. DEPOT DU DOSSIER DE LOTISSEMENT A LA CONSERVATION FONCIERE

VIII.1. Publicité

- Aussitôt l'autorisation de lotir délivrée, le lotisseur est tenu de déposer à la conservation foncière concernée un exemplaire du dossier aux fins de publicité ;

- L'intérêt de cette publicité est de permettre aux candidats acquéreurs :
  - De s'assurer que le lotissement a été régulièrement approuvé ;
  - de consulter le cahier des charges de ventes, le plan et le programme qui lui donnent tous renseignements utiles sur :
    - La configuration des lots et leur superficie ;
    - la nature et la volumétrie de la construction qui peut y être édifiée ;
    - la nature et le nombre des équipements prévus dans le lotissement.

VIII.2. Opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers

- La mention du plan de lotissement au titre foncier de l'immeuble ainsi que le report dudit plan sur le plan foncier, sont subordonnés à l'établissement du levé consécutif résultant des opérations de bornage (art. 32 de la loi 25-90) ;
- Le lotisseur doit, à cet effet, fournir à la conservation foncière une copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire et une copie du règlement de copropriété, lorsqu'il existe ;
- Le report du lotissement sur le plan foncier, donne lieu à l'éclatement du titre foncier mère.

IX. PASSATION DES ACTES

- La passation des actes de vente, de location ou de partage des lots issus d'un lotissement, n'est permise que si les travaux d'équipement du lotissement concerné font l'objet d'une réception provisoire ;

- Dans le cas où les travaux d'équipement du lotissement sont réalisés par secteurs, le lotisseur n'est autorisé à passer que les actes de vente de location ou de partage portant sur les secteur ayant fait l'objet d'une réception provisoire (art.10 de la loi 25-90) ;

- Les adouls, notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de vente, location ou partage s'il n'est pas fourni (art.35 de la loi 25-90) :
  - Soit la copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire ;
  - soit la copie certifiée conforme de l'attestation délivrée par le président du conseil communal certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la loi 25-90.

X. REGIME DE LA CONSTRUCTION DANS LE LOTISSEMENT

- Les constructions à réaliser dans un lotissement sont subordonnées à l'obtention d'un permis de construire, même en dehors :
  - Des périmètres des communes urbaines et des centres délimités ainsi que de leurs zones périphériques ;
  - des limites des zones à vocation spécifique ;
  - des limites des groupements d'urbanisme ;
  - d'une bande d'un kilomètre de part et d'autre des voies de communication ferroviaires et des voies routières autres que communales (voies nationales, régionales et provinciales) ;
  - d'une bande de cinq kilomètres le long du domaine public maritime.

- Le permis de construire peut être délivré aux lotisseurs qui, au cours de la réalisation de leurs lotissements, envisagent de construire eux-mêmes sur un ou plusieurs lots, et ce, avant même l'achèvement des travaux d'équipement.

XI. REGLEMENT DE COPROPRIETE ET PUBLICITE

XI.1. Règlement de copropriété

- Le règlement de copropriété a pour objet notamment :

- De définir les parties communes qui seront détenues par les co-propriétaires en indivision ;
- de préciser les obligations des co-propriétaires pour les parties communes particulièrement pour la gestion et l'entretien qu'elles nécessitent ;
- de définir les conditions de nomination du représentant des co-propriétaires.

➢ Ce règlement doit être établi par le lotisseur et déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

XI.2. Formalités de publicité

➢ Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur est tenu de procéder à une publicité des documents sur la base desquels il a obtenu l'autorisation de lotir. Il s'agit des documents suivants :
- Ceux relatifs à la conception urbanistique et architecturale du projet ainsi que le cahier de charges, établis et signés par l'architecte ;
- ceux relatifs à la réalisation de la voirie, des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité établis et signés par les ingénieurs spécialisés ;
- le programme d'échelonnement des travaux d'équipement, lorsqu'il s'agit d'un lotissement dont lesdits travaux sont réalisés par tranches ;
- le règlement de copropriété pour les lotissements qui prévoient des parties communes non remises au domaine public communal.

➢ Cette publicité a pour objet de mettre à la disposition du public tant au siège de la commune qu'à celui de la conservation foncière les documents susvisés ;
➢ Tous ces documents doivent faire mention des références de l'autorisation de lotir (numéro et date de délivrance) ;
➢ La commune a la latitude de les afficher sur les lieux du lotissement aux frais du lotisseur ;

➢ Le lotisseur peut recourir à d'autres moyens de publicité (annonces, affiches …).

XII. EFFETS DE L'AUTORISATION DE LOTIR

➢ L'autorisation de lotir, qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur ne réalise pas les travaux d'équipement dans un délai de trois ans à partir de la date de la délivrance de l'autorisation ou de celle de l'expiration du délai de trois mois concernant l'autorisation tacite ;

➢ Une décision portant autorisation peut être retirée ou annulée si elle s'avère illégale ;

➢ Des droits acquis sont conférés aux bénéficiaires de décisions intangibles ;

➢ Les droits des tiers sont préservés ;

➢ La délivrance de l'autorisation de lotir ne dispense pas le lotisseur de l'obligation de demander les autorisations prévues par les législations particulières ;

➢ Le lotisseur a la possibilité de vendre les lots après réception provisoire des équipements.

XIII. TEXTES APPLICABLES

XIII.1. Textes législatifs

➢ Dahir n°1-60-063 du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O n° 2489 du 8 Juillet 1960) ;

➢ 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) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 307);

- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

- Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), complété par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993) ;

- Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) (B.O. n°3564 du 18 février 1981, page 73) telle qu'elle a été modifiée et complétée;

- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481) ;

XIII.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-833 du 27 rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 susvisée (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 573) ;

- Décret n°2-04-161 du 14 joumada I (2 juillet 2004) fixant les modalités d'exercice du pouvoir de substitution (B.O. n°5230 du 15 juillet 2004) ;

- Rectificatif au bulletin officiel n°5230 du 27 joumada I 1425 (15 juillet 2004) (B.O. n°5284 du 20 janvier 2005) (modalités d'exercice du pouvoir de substitution).

- Arrêté du ministre de l'intérieur n°683.03 du 20 mars 2003 relatif à la délégation de pouvoirs (BO n°5099 du 14 Avril 2003).

XIII.3. Circulaires

- Circulaire n°14/2000 du Premier Ministre du 02 octobre 2000 ;

- Circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;

- Circulaire conjointe n°3020/27 du 04 mars 2003 relative aux conditions d'octroi d'autorisations exceptionnelles en matière d'urbanisme au profit des projets d'investissement ;

- Circulaire conjointe n°17799/118 du 1er novembre 2006 relative aux projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellement et de construction à réaliser à proximité des palais et demeures royaux.

- Circulaire n°205 du 12 juin 1995 relative à la création des commissions techniques de l'urbanisme des préfectures et provinces (CTUP) ;

- Circulaire n°220 du 15 juin 1995 relative à la législation applicable aux agglomérations rurales dotées d'un plan de développement en vigueur.

ANNEXES

Annexe n° 1

LISTE DES PROJETS FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE DES PETITS PROJETS

La procédure des petits projets concerne les projets de construction suivants :

1)- la construction de logements individuels tels que villa, pavillon, maison individuelle et généralement tout immeuble dont la hauteur est inférieure ou égale à 11,50m (R+2), toute superstructure confondue, situé dans un lotissement réceptionné ou dans un lotissement irrégulier ayant fait l'objet d'une restructuration conformément aux dispositions du Titre II de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, concernant la restructuration des lotissements irréguliers ;

2)- les projets de construction d'immeubles situés dans un lotissement réceptionné, dont la hauteur est inférieure ou égale à 13,50m (R+3), toute superstructure confondue, qu'il s'agisse d'immeuble destiné à l'habitation ou à toute autre activité, ainsi que toute extension ou surélévation devant porter la hauteur

d'une construction existante à cette hauteur ;

3)- la construction ou l'aménagement d'un local à caractère commercial ou industriel de troisième catégorie à réaliser sur une surface totale (bâtie ou à bâtir) de plancher hors oeuvre de moins de 500 m2 et de 5,50m de hauteur, tels que boutiques destinées au commerce de détail, cafés, salons de thé, crémeries, pâtisseries, petits restaurants, ateliers de réparation mécanique, d'artisanat, de menuiserie.

4)- les modifications de constructions existantes entrant dans la catégorie des projets mentionnés ci-dessus ;

5)- les modifications de constructions existantes n'entrant pas dans cette catégorie (1) mais qui n'entraînent pas un changement de gabarit (hauteur, consistance...).

---

(1) Lorsque la modification ou l'extension à pour effet. De faire entrer le projet dans la catégorie des dossiers soumis à la procédure des grands projets, celui-ci doit préalablement obtenir la note de renseignements.

Annexe n° 2

LISTE DES PROJETS FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE DES GRANDS PROJETS

La procédure des grands projets concerne les projets suivants :

1)- tous les lotissements ;

2)- tous les morcellements ;

3)- les projets de construction et d'aménagements suivants :

a) les projets à réaliser par ou pour les administrations, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publiques, qu'il s'agisse de projets destinés à l'exercice de leurs activités principales ou de projets à caractère secondaire par rapport à leurs activités principales.

Entrent dans cette rubrique, à titre indicatif et non limitatif, les projets de construction et d'aménagement :

- des bâtiments administratifs destinés à l'exercice de l'activité de service public ;
- des bâtiments destinés à l'exercice de l'activité des sociétés dans lesquelles l'Etat détient directement ou indirectement une participation ou exerce un contrôle quelconque ;
- des équipements annexes de ces bâtiments tels que parkings, voies, espaces verts, etc ;
- des établissements scolaires publics de tous les niveaux et leurs annexes;
- des équipements de santé publique tels que les hôpitaux, les centres de santé, les dispensaires, les cliniques à réaliser entièrement ou partiellement par l'Etat, les collectivités locales ou les établissements publics ;
- des équipements sportifs tels que complexes sportifs, gymnases, terrains de jeux, piscines, etc ;
- des centres de repos et de loisirs publics (parcs, jardins publics, espaces verts ou boisés, sites naturels, etc.) ;
- des centres à caractère social tels les maisons de jeunes, de bienfaisance, foyers féminins, des handicapés, des infirmes, des personnes âgées, des travailleurs, etc.) ;
- des équipements culturels tels que théâtres, musées, bibliothèques, centres culturels, clubs, etc ;
- des équipements de culte tels que les mosquées et cimetières, etc ;

- des équipements à caractère social à réaliser, pour leur personnel, par les organismes susvisés.

b) les projets de construction d'établissements privés à usage du public ou recevant du public tels :

- Les équipements touristiques : hôtels, motels, campings, centres de vacances, etc;
- les équipements sportifs privés ;
- les écoles privées de quelque nature qu'elles soient ;
- les équipements de loisirs: cinémas, night clubs, centres audiovisuels.

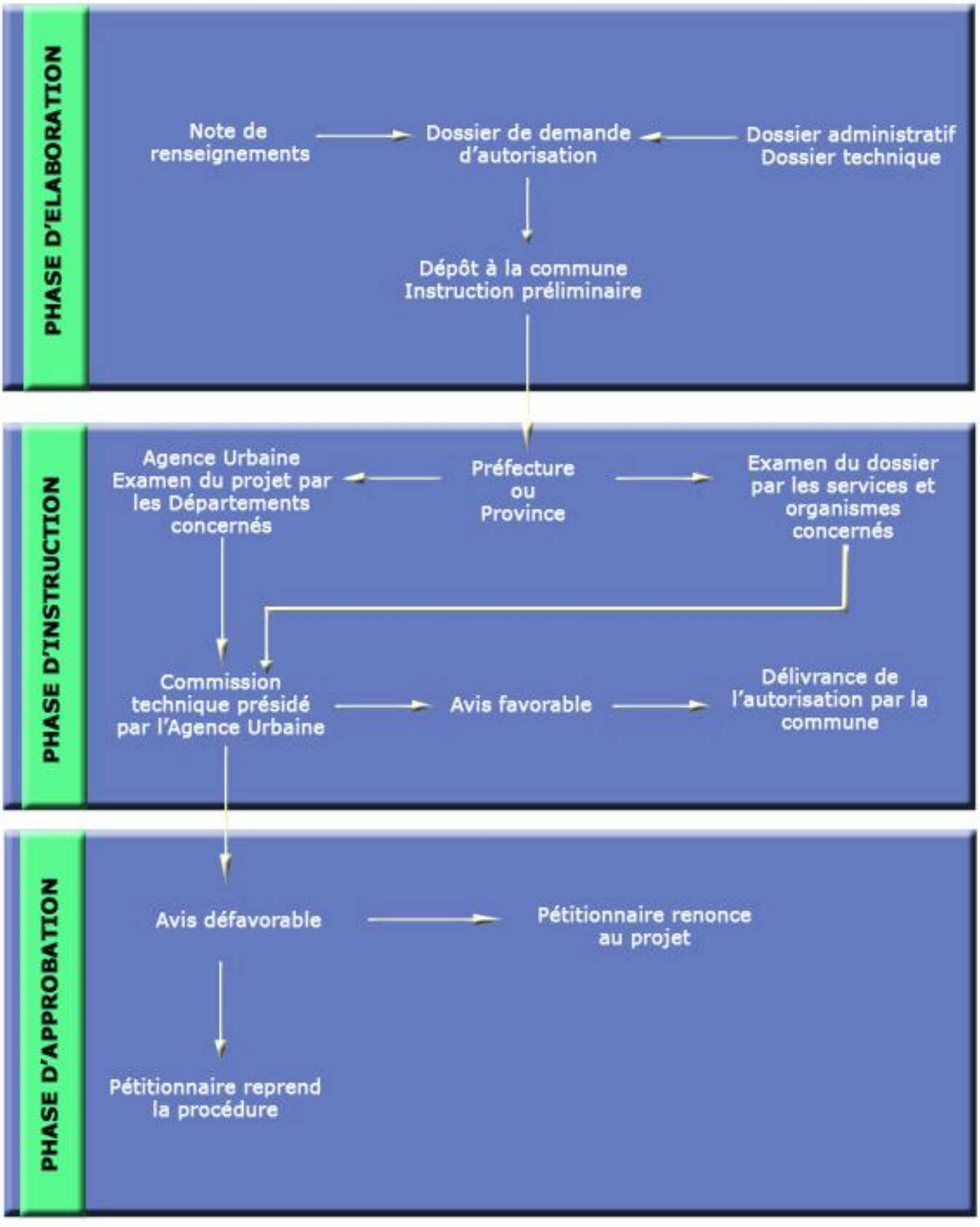
c) les équipements commerciaux tels les grandes surfaces, les centres commerciaux, les kissariats, à réaliser sur une surface totale (bâtie ou à bâtir) de plancher hors oeuvre de plus de 500m2 ou de plus de 5,50m de hauteur ;

d) tous les projets de construction des établissements à caractère industriel de toute catégorie à l'exception des établissements de troisième catégorie à réaliser sur une surface totale (bâtie ou à bâtir) de plancher hors oeuvre inférieure ou égale à 500m2 ou 5,50m de hauteur ;

e) tous les projets de construction d'immeubles dont la hauteur est supérieure à 13,50m (R+3) toute superstructure confondue, qu'il s'agisse d'immeuble destiné à l'habitation ou à toute autre activité et les immeubles dont la hauteur est égale à 13,50 m (R + 3), situés en dehors d'un lotissement réceptionné ;

f) tous les projets de construction, de groupes d'habitations ayant ou non fait l'objet de lotissements et dont le programme global à réaliser immédiatement ou à terme dépasse 20 logements.

PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS EN AUTORISATION DE LOTIR



AUTORISATION DE CRÉER UN GROUPE D'HABITATIONS

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Autorité compétente
V. Conditions de recevabilité et de délivrance
VI. Procédure d'instruction
VII. Equipement du groupe d'habitations
VIII. Dépôt du dossier à la conservation foncière
IX. Passation des actes
X. Régime de la construction
XI. Règlement de la copropriété
XII. Effets
XIII. Textes applicables

I. CADRAGE

- Le régime juridique applicable aux groupes d'habitations est fixé en particulier par les dispositions :
  - Du titre III (articles 56 et 57) 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) ;
  - de la loi n°78-00 portant charte communale, promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002) telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
  - du titre I du décret n°2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 susvisée ;
  - du dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
  - de la circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

II. DEFINITION

Constituent un groupe d'habitations les immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation édifiés sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires indivis de la ou des parcelles en cause (art.56 de la loi n°25-90).

Pour ce qui est des III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII et XIII relatifs respectivement au champ d'application, à l'autorité compétente, aux conditions de recevabilité et de délivrance, à la procédure d'instruction, à l'équipement du groupe d'habitations, au dépôt du dossier à la conservation foncière, à la passation des actes, au régime de la construction, au règlement de la copropriété, aux effets et aux textes applicables.

Il est à préciser que les dispositions prévues par le lotissement sont applicables au groupe d'habitations. (Cf. fiche relative à l'autorisation de lotir).

AUTORISATION DE MORCELER

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Champ d'application
IV. Autorité compétente
V. Conditions de recevabilité et de délivrance
VI. Procédure d'instruction
VII. Effets
VIII. Passation des actes
IX. Textes applicables

I. CADRAGE

Le morcellement est régi par les dispositions :

- Du titre IV (art.58 à 62) de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- du titre III (art. 20 à 22) du décret n°2-92-833 pris pour l'application de la loi n°25-90 susvisée ;
- de la circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

II. DEFINITION

Est morcellement (art.58 de la loi n°25-90) **:**

- Toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction ;
- toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un ou moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrains par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés.

III. CHAMP D'APPLICATION

L'autorisation de morceler est exigible dans :

- Les communes urbaines ;
- les centres délimités ;
- les zones périphériques des municipalités et des centres délimités ;
- les groupements d'urbanisme ;
- les zones à vocation spécifique ;
- tout autre territoire couvert par un document d'urbanisme approuvé (SDAU, PA, PZ) ;
- les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.

IV. AUTORITE COMPETENTE

L'autorisation de morcellement est accordée par le président du conseil communal après avis :

- De l'agence urbaine du ressort ;
- de la conservation de la propriété foncière du ressort.

V. CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE DELIVRANCE

- Tout demandeur doit déposer, au siège de la commune, un dossier complet, en 4 exemplaires, comportant les documents suivants :
  - Un plan de situation au 1/2000 ou à défaut au 1/5000 de la parcelle concernée, rattaché au réseau géodésique, le cas échéant, et comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant de localiser le terrain. Ce plan est établi par un ingénieur- géomètre topographe ;
  - un certificat de la conservation de la propriété foncière faisant ressortir la nature et la consistance de l'immeuble, le nom du propriétaire, les droits réels immobiliers et les charges foncières existants sur l'immeuble, et dans le cas où il s'agit d'une copropriété, la part indivise revenant à chaque copropriétaire.

- Ce certificat est assorti d'un plan foncier si la propriété est immatriculée et, dans le cas où elle n'est pas immatriculée, d'une copie certifiée conforme de l'acte de propriété de la parcelle en cause.
- éventuellement, un plan masse faisant apparaître les bâtiments existants ;
- le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision.

➢ Ce dossier doit être adressé par lettre recommandée au siège de la commune concernée ou y être déposé contre récépissé dûment daté et signé par le dépositaire ;

➢ La demande formulée en vue d'obtenir l'autorisation de morceler est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme. Dans ce cas, l'opération ne peut être autorisée qu'aux conditions prévues pour la création d'un lotissement.

VI. INSTRUCTION DE LA DEMANDE

La procédure d'instruction des demandes de morcellement est la même que celle prévue pour les lotissements et les groupes d'habitations qui font partie de la procédure des grands projets régie par la circulaire 1500/2000 du 6 octobre 2000.

(Cf. § VI de la fiche concernant l'autorisation de lotir)

VII. EFFETS

La durée de validité de l'autorisation de morceler n'est pas limitée.

VIII. PASSATION DES ACTES

➢ Les opérations de vente ou de partage doivent faire mention de l'autorisation de morceler ou de l'attestation du président du conseil communal certifiant que ces opérations ne tombent pas sous le coup de la loi 25-90 ;

➢ Les adouls, les notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement, doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de vente, de location ou de partage non assortis de l'autorisation de morcellement ou d'une attestation du président du conseil communal certifiant que l'opération n'est pas soumise aux dispositions de l'article 58;

➢ La décision sur la demande ne doit être prise par le président du conseil communal qu'après avoir recueilli l'avis de l'agence urbaine et celui de la préfecture ou la province concernée ;

➢ Les actes de vente, de location ou de partage doivent faire mention de l'autorisation de morceler ou de l'attestation indiquée dans le paragraphe précédent.

IX. TEXTES APPLICABLES

IX.1. Textes législatifs

➢ 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) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 307);

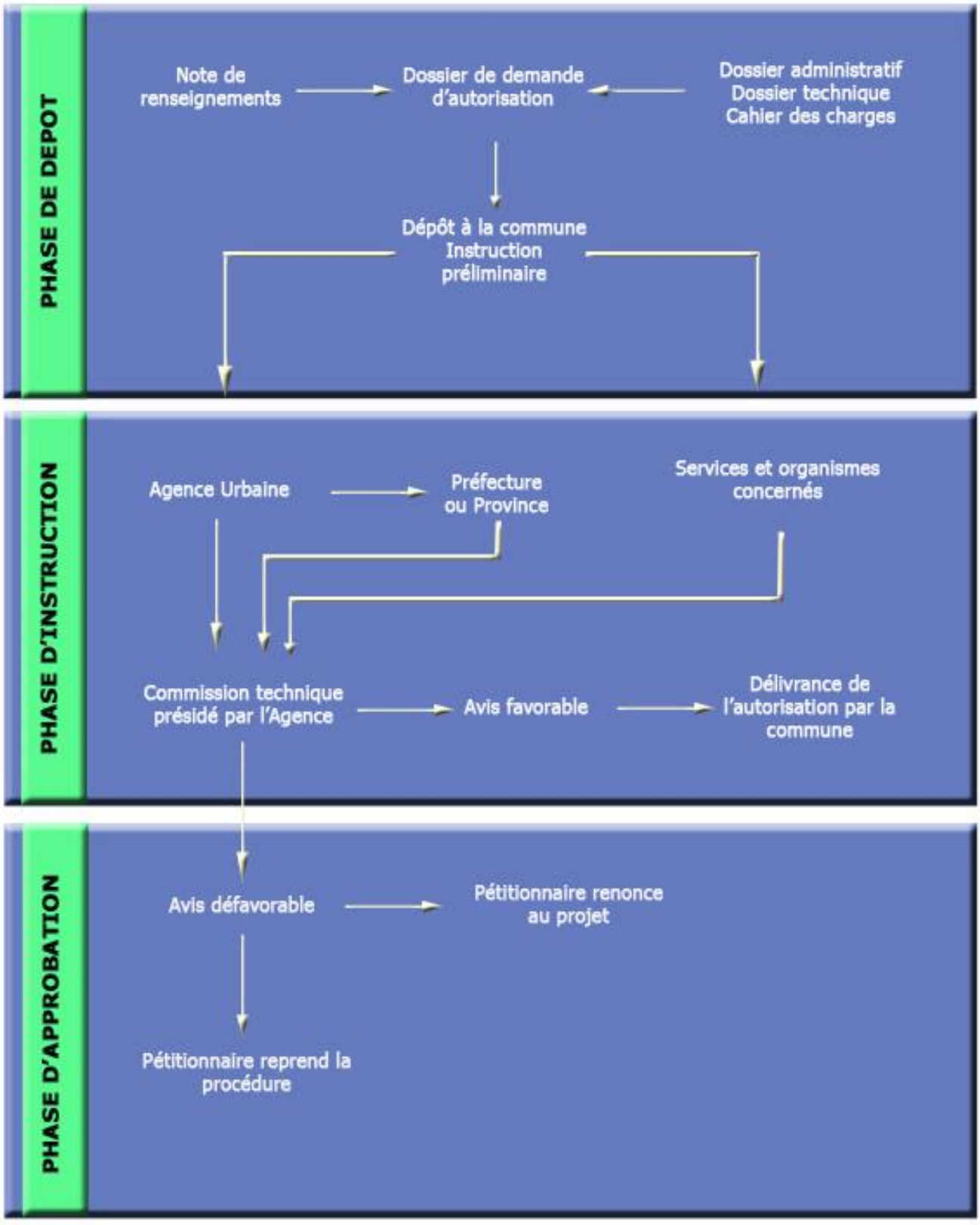
IX.2. Textes réglementaires

➢ Décret n° 2-92-833 du 27 rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application 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) (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 573).

IX.3. Circulaires

- Circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- Circulaire conjointe n°270/DUA et n°18/ACFCC du 14 octobre 1996 relative au morcellement des terrains par l'agence de logements et d'équipements militaires ;
- Circulaire du ministre délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme n°00364 du 12 janvier 2005 relative à la réalisation des villes nouvelles.

PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS EN AUTORISATION DE MORCELER



INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS EXCEPTIONNELLES

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Procédure d'instruction des demandes
VI. Textes applicables

I. CADRAGE

- La procédure relative aux demandes d'autorisations exceptionnelles est instituée par la circulaire conjointe n°3020/27 du 4 mars 2003 du ministre délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme et du ministre de intérieur relative à l'octroi de dérogations au profit de projets d'investissement ;

- Cette circulaire, qui s'inscrit dans le sillage de la dynamique suscitée, au niveau régional, par la Lettre Royale sur la gestion déconcentrée de l'investissement qui confère aux walis de région de nouveaux rôles, est venue répondre à un objectif bien précis qui consiste à surmonter, pour des projets de construction, de lotissements et de groupes d'habitations d'une certaine envergure, des blocages souvent induits par la mise en œuvre des dispositions des documents d'urbanisme ;

- Les mesures contenues dans la circulaire n°3020/27 sont prises à titre transitoire en attendant leur réglementation.

II. DEFINITION

- L'autorisation exceptionnelle est une décision accordée, pour des motifs de souplesse et de flexibilité, pour la réalisation de projets d'investissements éligibles (lotissements, groupes d'habitations surtout) en dérogeant à l'application de certaines dispositions des textes législatifs et réglementaires régissant l'urbanisme ;

- Quoique favorable, l'avis de la commission régionale des dérogations n'équivaut jamais à autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations. L'obtention de celle-ci est subordonnée à l'accomplissement du formalisme réglementaire exigé.

III. OBJET

La procédure instituée par la circulaire n°3020 /27 précitée vise :

- L'encouragement de projets d'investissements à caractère économique, social ou urbanistique par l'assouplissement des procédures d'instruction des demandes d'autorisation des projets d'investissement de grande importance ;

- remédier aux problèmes pouvant découler de certaines prescriptions des plans d'aménagement dont l'application peut s'avérer difficile ou, parfois, impossible pour des raisons qui tiennent soit :
  - A la conception même de ce document d'urbanisme ;
  - à l'inexactitude de ses prévisions ;
  - à son caractère dépassé.

IV. CHAMP D'APPLICATION

Les autorisations exceptionnelles ont le même champ d'application que les autorisations dites réglementaires, prévues par les lois n°12-90 et n°25-90.

V. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES

V.1. Conditions d'octroi

- L'octroi des autorisations exceptionnelles se base sur des critères à déterminer en fonction des priorités nationales et des spécificités régionales et locales ;
-
- Les projets éligibles doivent avoir des retombées positives sur les plans :
  - Economique : création d'une dynamique économique, d'opportunités d'emploi ou drainage d'investissements étrangers importants, etc. ;
  - Social : réalisation de programmes d'habitat social, d'opérations d'habitat dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre ou d'équipements publics d'intérêt général ;

- urbanistique : réalisation des équipements hors site dans des secteurs urbains de restructuration, d'espaces verts, etc.

Le pouvoir d'accorder des autorisations exceptionnelles est confié à une commission dénommée «Commission Régionale de Dérogation», présidée par le wali.

V.2.Composition de la Commission

- La commission régionale de dérogation, présidée par le wali de région, est composée des membres suivants :
  - Le Gouverneur de la préfecture ou la province concernée ;
  - Le Président du conseil communal concerné ;
  - Le Directeur du centre régional d'investissement ;
  - Le Directeur de l'agence urbaine ;
  - Le Délégué régional du secteur concerné par le projet d'investissement.

- La commission peut :
  - Faire appel à toute autre administration ou organisme dont l'avis lui parait utile ;
  - demander à l'architecte concepteur du projet des informations supplémentaires sur le projet.

V.3. Dépôt des demandes

Les demandes d'autorisations exceptionnelles sont déposées, à l'initiative des walis de régions, des gouverneurs ou des présidents des conseils communaux, auprès du secrétariat de la commission régionale assuré par l'agence urbaine qui prépare les réunions de la commission.

V.4. Examen des demandes

- La demande de dérogation, qui doit être établie en six exemplaires, est déposée au secrétariat de la commission régionale assuré par l'agence urbaine ;

- Cette demande est composée des pièces suivantes :
  - Une demande écrite ;
  - un plan de situation du projet rattaché aux coordonnées Lambert ;
  - une note de renseignements délivrée par l'agence urbaine ;
  - un montage photo ;
  - une esquisse du projet objet de la dérogation ;
  - une fiche signalétique comportant le montant de l'investissement et le nombre d'emplois à créer ;
  - un acte avec signature légalisée du bénéficiaire dans lequel il s'engage à respecter les conditions stipulées dans la décision de dérogation.

- La commission régionale de dérogation se base souvent sur l'avis de l'agence urbaine pour statuer sur les demandes de dérogation ;

- La dérogation accordée à un projet n'équivaut pas à l'autorisation exigée pour lotir, édifier un groupe d'habitations ou de construire ;

- Les bénéficiaires disposent d'un délai de 6 mois, qui court à compter de la date de notification de l'accord de la commission, pour déposer, auprès de la commune concernée, leurs dossiers conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

- Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit entamer les travaux de réalisation du projet avant l'expiration d'un délai de 6 mois ;

- Les demandes formulées par des opérateurs dont la commission régionale a émis un refus de dérogation peuvent solliciter du wali un réexamen de leur demande. Ils peuvent aussi adresser leur demande au ministère en charge de l'habitat et de l'urbanisme en vue de le soumettre une deuxième fois avec l'avis de celui-ci à la commission régionale ;
- L'autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations à une durée de validité de 3 ans à compter de la date de son obtention. Passé ce délai, ladite autorisation devient caduque si les travaux n'ont pas été entamés.

VI. TEXTES APPLICABLES

VI.1. Textes législatifs

- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O n° 2489 du 8 Juillet 1960) ;
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313);
- 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) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 307);
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n° 4220 du 15 Septembre 1993, page 481) ;
- Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) (B.O. n°3564 du 18 février 1981, page 73) , telle qu'elle a été modifiée et complétée;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n°5118 du 19 Juin 2003, page 498) ;
- Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), modifié par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993).

VI.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-833 du 27 rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 susvisée (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 573) ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n°2-81-25 du 25 hija 1401 (22octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 susvisée (B.O. n°3601, page 482) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 Mars 2002, page 163), modifié par le décret n° 2-04-267 du 20 rabii I 1425 (10 mai 2004) (B.O. n° 5214 du 25 Mai 2004).

VI.3. Circulaires

- Circulaire conjointe n°3020/27 du 4 mars 2003 du Ministre délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme et du Ministre de Intérieur relative à l'octroi de dérogations au profit de projets d'investissement ;
- Circulaire n°14/2000 du Premier Ministre du 02 octobre 2000 ;
- Circulaire n°1500/2000 du 06 octobre 2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- Circulaire conjointe n°17799/118 du 1er novembre 2006 relative aux projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellement et de construction à réaliser à proximité des palais et demeures royaux.

PERMIS D'HABITER ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Procédure de délivrance
V. Effets
VI. Textes applicables

I. CADRAGE

- Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont régis par les dispositions :
  - Du titre III (art. 55 à 58) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
  - du décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

- Le propriétaire ne peut utiliser la construction une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou, s'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité.

II. DEFINITION

- Le permis d'habiter est l'acte par lequel l'administration vérifie que les travaux de construction d'immeubles destinés à l'habitation ont été réalisés dans le respect des règles et conditions prescrites par le permis de construire ;

- Le certificat de conformité est l'acte par lequel l'administration vérifie que les travaux de construction d'immeubles destinés à d'autres usages (professionnel, commercial, industriel, artisanal …) ont été réalisés dans le respect des règles et conditions prescrites par le permis de construire.

III. OBJET

Le permis d'habiter et le certificat de conformité permettent de vérifier que l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ont été réalisés conformément au permis de construire. Ils sanctionnent les travaux réalisés et non la façon dont l'ouvrage est utilisé.

IV. PROCEDURE DE DELIVRANCE

IV.1. Autorité compétente

La compétence de délivrer le permis d'habiter ou le certificat de conformité est, selon le cas, du ressort des autorités suivantes :

- Le président du conseil communal concerné ;
- le président du conseil d'arrondissement pour les petits projets de construction ;
- le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concerné dans les cas :
  - D'autorisation de construire des édifices du culte musulman ;
  - d'exercice du pouvoir de substitution, lorsqu'il est constaté une défaillance du président du conseil communal.

IV.2. Dépôt de la demande

La demande prend la forme d'une déclaration d'achèvement des travaux déposée par le bénéficiaire du permis de construire au siège de la commune, ou son mandataire éventuellement (l'architecte qui a dirigé les travaux).

IV.3. Récolement des travaux

- Une commission procède au contrôle de la construction achevée et procède à son récolement pour vérifier si elle est conforme à l'autorisation dont a bénéficié le pétitionnaire.

- Cette commission est composée des membres suivants :
  - Le représentant de la commune concernée ;

- le représentant de la préfecture ou province du ressort ;
- le représentant de l'agence urbaine ;
- le service de la protection civile ;
- les concessionnaires de services (ONE. ONEP ….) ;
- le ou les organismes chargés des télécommunications ;
- tout service extérieur concerné et ayant un avis important sur le projet.

IV.4. Délivrance du permis ou du certificat

- Le permis d'habiter ou le certificat de conformité doivent être délivrés dans un délai d'un mois suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux de la construction ;
- Si ces documents ne sont pas délivrés dans le délai prescrit, l'intéressé peut solliciter l'autorité locale pour décider en lieu et place du président défaillant ;
- Le permis d'habiter ou le certificat de conformité ne peuvent être délivrés qu'après vérification par les services compétents en matière de télécommunications, de l'existence des lignes de raccordement nécessaires, avec le réseau général des télécommunications ;
- Lorsque, dans un lotissement, les constructions sont réalisées par le lotisseur lui-même conformément aux dispositions de la loi n°25-90, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire dudit lotissement.

V. EFFETS

- L'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité, ne peut être changée ;
- Un changement d'affectation peut être autorisé par le président du conseil communal avec l'accord de l'agence urbaine, après s'être assuré que ce changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants, ni des usagers des constructions avoisinantes.

VI. TEXTES APPLICABLES

VI.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313);

- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

- Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), modifié par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993) ;

- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4220 du 15 septembre 1993, page 481).

VI.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;

VI.3. Circulaires

- Circulaire du ministère de l'intérieur n° 207 du 12 juin 1995 relative aux délais de délivrance des autorisations de lotir, de construire, des permis d'habiter et des certificats de conformité.

VII. AUTORISATIONS PARTICULIERES

OUVERTURE DES ETABLISSEMENTS INSALUBRES, INCOMMODES OU DANGEREUX

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Procédure d'instruction des demandes
VI. Implantation
VII. Sanctions
VIII. Apport de la législation sur l'environnement
IX. Textes applicables

I. CADRAGE

Les établissements classés sont, notamment, soumis aux :

- Dispositions du dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et ses textes d'application, tel qu'il a été modifié et complété ;
- dispositions des textes d'application du dahir du 25 août 1914 susvisé ;
- exigences environnementales édictées par les prescriptions des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'environnement.

II. DEFINITION

- Les établissements insalubres, incommodes ou dangereux sont des établissements, qui en raison de leur destination, présentent plus ou moins de danger pour le voisinage et l'environnement. Il peut s'agir d'ateliers, de manufactures, d'usines, de magasins, mais aussi d'activités industrielles et commerciales comme les dépôts d'hydrocarbures, les dépôts d'explosifs, des centres de traitements de déchets, etc.

- Ces établissements sont divisés en trois catégories :
  - première catégorie, qui nécessite une autorisation préalable ;
  - deuxième catégorie, qui nécessite également une autorisation préalable ;
  - troisième catégorie, qui ne demande qu'une déclaration préalable auprès des autorités locales.
- Cette classification est faite suivant la nature des activités qui sont effectuées dans ces établissements ou les inconvénients qu'ils présentent au point de vue de la sécurité, de la salubrité ou de la commodité publique ;

- La nomenclature et le classement desdits établissements sont déterminés par l'Arrêté Viziriel du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;

- La construction ou l'exploitation d'un établissement qui, bien que non classé dans la nomenclature susvisée, peut être suspendue par décision des autorités compétentes.

III. OBJET

- L'objet de la procédure instituée par le dahir de 1914 est de soumettre, au contrôle et à la surveillance de l'autorité administrative, les établissements qui présentent des causes d'insalubrité, d'incommodité ou de danger ;

- Cet objet s'est vu élargir depuis l'entrée en vigueur, en 2003, de la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement qui impose, désormais, l'obligation de soumettre à une étude d'impact sur l'environnement tous les projets (dont les établissements insalubres, incommodes ou dangereux) entrepris par toute personne physique ou morale, privée ou publique, qui en raison de leur nature, de leur dimension ou de leur lieu d'implantation risquent de produire des impacts négatifs sur le milieu biophysique et humain (art. 2 de la loi n° 12-03).

IV. CHAMP D'APPLICATION

- Les dispositions du dahir de 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux s'appliquent aux établissements situés dans :
  - Les municipales et leur banlieue ;
  - les centres délimités ;
  - les zones périphériques des villes et des centres.

- Sont exclus de ce champ d'application les établissements de cette nature appartenant à l'autorité militaire qui devront, cependant, être installés de manière à présenter, notamment en ce qui concerne la protection du voisinage, toutes les garanties de sécurité requises pour les établissements civils de même catégorie.

V. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES

- Les établissements rangés dans la première ou la deuxième classe ne peuvent être ouverts sans une autorisation préalable et sont soumis à l'enquête publique ;

- Les établissements rangés dans la troisième classe ne nécessitent qu'une déclaration préalable ;

- L'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'ouverture des établissements classés diffère suivant la catégorie à laquelle appartiennent ces établissements.

V.1. Autorité compétente

Etablissements de 1ère catégorie

L'examen des demandes d'autorisation de cette catégorie d'établissements est, depuis l'arrêté du Ministre de l'Equipement et du Transport du 5 mars 2002, du ressort des Walis de régions.

Etablissements de 2ème catégorie

Les demandes d'autorisation d'ouverture de cette catégorie d'établissement sont du ressort du Président du conseil communal.

Etablissements de 3ème catégorie

- Les établissements classés dans la troisième catégorie ne nécessitent qu'une déclaration préalable adressée à l'autorité communale du lieu où sera situé l'établissement ;

- Le dépositaire reçoit un récépissé de dépôt qui est accompagné d'un extrait des conditions générales relatives à cette catégorie d'établissement.

V.2. Consistance du dossier

- Pour les établissements de 1ère et 2ème catégories, les demandes d'autorisation doivent être accompagnées :

1) d'une note mentionnant :
   a) les noms, prénoms et domicile du requérant, ou s'il s'agit d'une société, sa raison sociale ou sa dénomination, son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;
   b) le caractère et la consistance de l'établissement envisagé ;
   c) le nombre approximatif d'ouvriers à employer.
2) d'un plan exact de la situation de l'établissement dressé à l'échelle minimum de 0,02 m par mètre, faisant ressortir la délimitation de l'emplacement à occuper et le nom des artères voisines ;
3) d'un plan de l'établissement et d'une notice précisant notamment :
   a) la disposition des locaux et leurs dimensions ;
   b) la disposition et les dimensions des ouvertures prévues pour l'évacuation des locaux et leur aération ;
   c) le nombre approximatif d'ouvriers à employer; l'emplacement, ainsi que le mode et les conditions d'évacuation, d'utilisation ou de traitement des eaux résiduaires, des déchets et des résidus de l'exploitation ;

d) les moyens de prévention prévus pour la lutte contre l'incendie et l'emplacement des postes de secours ;
e) le cas échéant, l'emplacement et la nature des moteurs, générateurs, organes de transmission, machines-outils, appareils cuves, bassins, réservoirs et puits, ainsi que la force et le mode d'emploi des moteurs.

4) d'une pièce justificative du versement des frais résultant de l'enquête (frais d'affichage et d'insertion notamment), qui sont à la charge du requérant ;

5) pour les établissements mettant en œuvre des courants électriques :
a) d'un schéma de l'emplacement des usines, sous-stations, postes de transformation, canalisations et installations soumises à des dispositions législatives spéciales ;
b) d'une note indiquant dans quelles conditions sont réalisées les prescriptions réglementaires, et donnant les renseignements techniques indispensables pour assurer le contrôle de l'application des dispositions spéciales en vigueur.

- Pour les établissements de 3ème catégorie, la déclaration exigée doit être accompagnée des documents désignés aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus.

V.3. Enquête publique

- Toute demande tendant à obtenir l'autorisation d'installer un établissement classé en 1ère ou 2ème catégorie fait l'objet d'une enquête de commodo et incommodo. (art. 6 du dahir de 1914) ;

- L'ouverture de l'enquête est supervisée :

  - par le Wali pour les établissements de la première catégorie ;
  - par le président du conseil communal pour la deuxième catégorie.

- Cette enquête est réalisée dans un rayon :

  - d'un kilomètre pour les établissements de la 1ère catégorie ;
  - de 500 mètres pour les établissements de la deuxième catégorie.

- La durée de l'enquête est :

  - d'un mois pour les établissements de la première catégorie ;
  - de 15 jours pour les établissements de la deuxième catégorie.

- Les frais résultant de l'enquête, notamment les frais d'affichage et d'insertion, sont à la charge du requérant ;

- Avant la clôture de l'enquête publique, le dossier d'autorisation et le dossier de l'enquête sont soumis, pour examen, à l'Inspection du travail et au service de la santé et de l'hygiène publiques ;

- Si, suite à cet examen, l'établissement projeté ne répond pas aux prescriptions d'hygiène et de sécurité des travailleurs, l'autorité compétente sursoit, par arrêté motivé et notifié à l'intéressé, à la délivrance de l'autorisation jusqu'à ce que le plan produit à l'appui de la demande ait été modifié de manière satisfaisante à ces prescriptions.

V.4. Délivrance des autorisations

- Les autorisations sont accordées, sous réserve des droits des tiers, dans un délai de deux mois à dater de la clôture d'enquête ;

- L'arrêté d'autorisation fixe :

  - La consistance de l'établissement ;
  - l'importance des installations qu'il comporte.

- Il peut ordonner, dans l'intérêt général, des prescriptions destinées :

  - A prévenir les incendies et les accidents de toute nature ;
  - à réduire les causes d'insalubrité, odeurs ou émanations malsaines ;
  - à éviter notamment la pollution des eaux, et, en général ;
  - à observer toutes les mesures d'hygiène et de sécurité dans la construction des bâtiments ou l'exploitation de l'industrie.

- L'arrêté peut interdire toute construction dans une zone déterminée autour de l'établissement à charge pour l'exploitant de supporter les indemnités qui pourraient être dues aux tiers du fait de cette servitude ;

- L'autorisation est périmée si, dans le délai d'un an, les travaux n'ont pas été entrepris ;

- Si un établissement rangé dans la troisième classe, ouvert après déclaration, cesse d'être exploité pendant plus d'une année, l'exploitant doit faire une nouvelle déclaration.

V.5. Refus de l'autorisation

- L'autorisation peut être refusée dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène ou de la commodité publique, ou subordonnée à une modification de l'emplacement choisi ou des dispositions projetées ;

- Dans tous ces cas, la décision doit être motivée ;

- Le refus d'autorisation peut, dans certains cas, donner lieu à indemnité.

VI. IMPLANTATION DES ETABLISSEMENTS CLASSES

VI.1. Etablissements de 1ère et 2ème catégories

- Les établissements de la première et de la deuxième classe ne peuvent être autorisés à s'implanter qu'à l'intérieur des secteurs industriels situés dans :
  - Les municipalités et leur banlieue ;
  - les centres délimités ;
  - les zones périphériques des villes et des centres.

- Certaines industries pourront être interdites à l'intérieur du périmètre municipal, du périmètre d'un centre délimité ou de la zone périphérique ;

- En dehors de ces périmètres, les établissements de 1ère ou 2ème classe ne pourront être autorisés qu'à une certaine distance des agglomérations urbaines ou rurales, non encore délimitées ; dans ce cas, les autorisations d'installation fixeront cette distance, qui ne sera en aucun cas inférieure à 500 mètres.

VI.2. Etablissements de 3ème catégorie

Des établissements de la troisième classe peuvent être assimilés aux établissements des deux premières classes en ce qui concerne les conditions d'implantation et dont l'ouverture est interdite dans toute zone d'habitation.

VII. SANCTIONS

Sont, notamment, punies les infractions suivantes :

- L'ouverture, sans autorisation préalable, des établissements rangés dans la 1ère ou 2ème classe et une déclaration préalable pour les établissements rangés dans la 3ème classe ;
- le non respect, par un établissement de la 3ème classe, de la prescription de pouvoir fonctionner avant que n'ait été délivré le récépissé de la déclaration et formulées les observations de l'inspecteur du travail ;
- le cas de récidive, lorsque le contrevenant a déjà subi une condamnation devenue définitive pour une infraction identique.

VIII. APPORT DE LA LEGISLATION DE L'ENVIRONNEMENT

- En vertu de la législation sur l'environnement, l'autorisation de tout projet soumis à l'étude d'impact sur l'environnement est subordonnée à une décision d'acceptabilité environnementale qui constitue l'un des documents du dossier de la demande présentée en vue de l'obtention de l'autorisation du projet ;
- L'étude d'impact sur l'environnement est une étude préalable permettant d'évaluer les effets directs ou indirects pouvant atteindre l'environnement à court, moyen et long termes suite à la réalisation de projets économiques et de développement et à la mise en place des infrastructures de base et de déterminer des mesures pour supprimer, atténuer ou compenser les impacts négatifs et d'améliorer les effets positifs du projet sur l'environnement ;
- Les installations classées sont, de ce fait, soumises soit à autorisation ou à déclaration selon la nomenclature et la procédure fixées par des textes d'application ;
- La demande du permis de construire afférente à une installation classée n'est recevable par l'administration que lorsqu'elle est accompagnée de l'autorisation, le récépissé de déclaration ou d'une étude d'impact sur l'environnement ;
- Toute installation classée ou non classée doit respecter les normes et standards de qualité de l'environnement ;
- Les installations nouvelles doivent intégrer dans les cahiers des charges les normes et standards en vigueur lors de la demande du permis de construire ;
- Pour les installations existantes, les dates d'application et de respect de ces normes et standards sont fixées par voie réglementaire.

IX. TEXTES APPLICABLES

IX.1. Textes législatifs

- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. du 7 septembre 1914) tel qu'il a été modifié et complété par :
  - Le dahir du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) (B.O. du 1er décembre 1933) ;
  - le dahir du 3 joumada II 1356 (11 août 1937) (B.O. du 3 septembre 1937) ;
  - le dahir du 10 rebia II 1357 (9 juin 1938) (B.O. du 8 juillet 1938) ;
  - le dahir du 28 rebia I 1369 (18 janvier 1950) (B.O. du 10 février 1950).
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14 rejeb 1424 (11 septembre 2003), telle qu'elle a été modifiée (B.O. n°5210 du 6 mai 2004) ;

- Lettre Royale du 24 chaoual 1422 (9 janvier 2002) au premier ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement. (B.O du 17 janvier 2002) ;
- Loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) (B.O.n°5118 du 19 juin 2003) ;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) (B.O.du 19 juin 2003).

IX.2. Textes réglementaires

- Arrêté viziriel du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. n°1101 du 1er novembre 1933, page 1191) tel qu'il a été modifié et complété par :
  - Arrêté viziriel du 25 rebia II 1353 (7 août 1934) modifiant l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 (22 joumada II 1352) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. n° 1140 du 31 Août 1934) ;
  - Arrêté viziriel du 16 safar 1370 (27 novembre 1950) modifiant et complétant l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 (22 joumada II 1352) portant classement des établissements insalubres, Incommodes ou dangereux (B.O. n° 1992 du 29 Décembre 1950) ;
  - Arrêté viziriel du 24 chaabane 1373 (28 avril 1954) modifiant l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 (22 joumada II 1352) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. n° 2179 du 30 Juillet 1954) et (B.O. n° 2176 du 9 Juillet 1954) ;
  - Décret n° 2-59-1591 du 15 rebia I 1379 (18 septembre 1959) modifiant l'arrêté viziriel du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. n° 2460 du 18 Décembre 1959) ;
  - Décret n° 2-72-643 du 16 safar 1394 (11 mars 1974) complétant l'arrêté du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (B.O. n° 3203 du 20 Mars 1974) ;
- Arrêté viziriel du 9 rejeb 1358 (25 août 1939) assimilant certains établissement insalubres, incommodes ou dangereux de 3ème catégorie aux établissements des deux premières catégories en ce qui concerne leur installation dans les zones réservées à l'habitation, (B.O. n° 1405 du 29 Septembre 1939) ;
- Arrêté du directeur des travaux publics du 25 mars 1949 fixant les modalités d'application de l'article 2 de l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, (B.O. n° 1903 du 15 Avril 1949) ;
- Arrêté du directeur des travaux publics du 23 août 1952 complétant l'arrêté directorial du 25 mars 1949, fixant les modalités d'application de l'article 2 de l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, (B.O. n° 2081 du 12 Septembre 1952) ;
- Arrêté interministériel du 20 mars 1959 portant application à l'ancienne zone de protectorat espagnol et à la province de Tanger de la législation sur les établissements insalubres, incommodes ou dangereux en vigueur en zone sud, (B.O. n° 2433 du Vendredi 12 Juin 1959) ;
- Arrêté du ministre des travaux publics du 25 septembre 1959 complétant l'arrêté du directeur général des travaux publics du 12/02/1935 (12 février 1935) fixant les prescriptions générales à imposer à divers établissements rangés dans la 3e classe des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, (B.O. n° 2460 du 18 Décembre 1959) ;
- Rectificatif au " Bulletin officiel " n° 2460, du 18 décembre 1959, pages 2138 et 2139 ;
- Décret n° 2-07-1291 du 4 kiaada 1428 (15 novembre 2007) relatif aux attributions du ministre de l'équipement et des transports (B.O. n° 5579 du 19 novembre 2007, page 3615)) ;

- Arrêté du ministre de l'équipement n° 368-02 du 20 hija 1422 (5 Mars 2002) portant délégation de pouvoirs aux walis des régions, (B.O. n° 4984 du 7 Mars 2002).

IX.3. Circulaires

- Circulaire du Ministre de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire n° 566 MHTA/4 du 10 juin 1980 relative aux établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

CONTROLE DE CERTAINES OPERATIONS FONCIERES PORTANT SUR DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS AUTRES QU'AGRICOLES

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Objet
III. Commission régionale
IV. Procédure d'instruction des dossiers
V. Textes applicables

I. CADRAGE

- La procédure d'instruction des demandes relatives à certaines opérations foncières est instituée par le décret n° 2-04-683 du 16 kaada 1425 relatif à la Commission régionale chargée de certaines opérations foncières ;

- Elle s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des Directives contenues dans la Lettre Royale du 24 chaoual 1422 (9 janvier 2002) au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement.

II. OBJET

- Le point 3. 2. 4 de la Lettre Royale précitée ordonne le transfert, au niveau régional, des commissions nationales dont l'avis est requis pour certaines opérations foncières, notamment :
  - La commission chargée de l'étude de déclaration de vocation non agricole ;
  - la commission relative à la protection des zones du littoral et zones sensibles.

- Ces commissions sont remplacées par une commission régionale qui est désormais placée sous l'autorité du Wali ou du gouverneur, son délégataire ;

- La commission régionale est chargée d'instruire les demandes relatives à certaines opérations foncières portant sur des projets d'investissement autres qu'agricoles.

III. COMMISSION REGIONALE

III.1. Composition de la commission

- La commission régionale chargée de certaines opérations foncières, présidée par le Wali de région, est composée des membres suivants ou de leurs représentants :
  - Le Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;
  - le Directeur du Centre Régional d'Investissement ;
  - le Directeur Provincial de l'Agriculture ou le Directeur de l'Office Régional de Mise en Valeur Agricole ;
  - le Délégué des Domaines :
  - le Conservateur de la propriété foncière ;
  - l'Inspecteur Régional de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
  - le Directeur de l'Agence Urbaine ;
  - le Délégué Régional du ministère du secteur concerné par le projet à réaliser ;
  - les représentants des départements de l'Equipement, des Eaux et Forêts et du Tourisme, lorsque les projets soumis à examen sont à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme et dans des zones sensibles.

- Les membres de la Commission ou leurs représentants sont dûment investis des pouvoirs nécessaires les habilitant à prendre des décisions ;

- Le secrétariat de la Commission est assuré par le Centre régional d'investissement.

III.2. Attributions de la commission

La commission régionale statue sur tous les projets d'investissements autres qu'agricoles se rapportant aux demandes :

- De cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat, situé à l'extérieur du périmètre urbain, ou non couvert par un plan d'aménagement ou un plan de développement dûment homologués et visant la réalisation d'un projet d'investissement non agricole à caractère économique ou social ;

- d'attestation de vocation non agricole des terrains, lorsque les transactions immobilières les concernant impliquent des personnes physiques étrangères, des sociétés par action ou des sociétés dont le capital est détenu en totalité ou en partie par des personnes étrangères ;

- d'autorisation de morcellement de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre d'irrigation ou d'un périmètre de mise en valeur en bour pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles ;

- portant sur des projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles (parcs nationaux, sites naturels …).

IV. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

IV.1. Dispositions communes à tous les projets

- Les dossiers dûment constitués, conformément aux dispositions du décret n° 2-04-683 précité, sont déposés auprès du Centre régional d'investissement, contre récépissé signé et daté ;

- Le directeur du Centre régional d'investissement en adresse, pour étude, un exemplaire à chaque membre de la commission ;

- La commission se réunit sur convocation de son président ;

- Les dossiers déposés sont instruits dans un délai maximum d'un mois, à compter de la date de dépôt ;

- Tout rejet de demande doit être motivé et notifié à l'intéressé. II peut faire l'objet de recours devant la commission des investissements auprès du Premier Ministre ;

- Pour l'instruction des demandes déposées, la commission est tenue notamment de :

  - s'assurer de la disponibilité physique et juridique du terrain, objet de la demande ;
  - apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;
  - déterminer la superficie nécessaire au projet ;
  - veiller à la préservation des terrains à haut potentiel agricole affectés aux sociétés d'Etat pour la réalisation de leurs missions, distribués dans le cadre du dahir n° 1-72-277, ou affectés à des missions ou programmes spécifiques ;
  - S'assurer :

    - que le terrain n'est pas situé dans des zones, secteurs ou périmètres régis par des textes restreignant ou interdisant les transactions immobilières ;
    - que le projet est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

- Le wali de région adresse à certains départements ministériels (Finances, Agriculture, Intérieur, Affaires Générales) des rapports trimestriels sur les opérations réalisées (projets retenus, suivi de réalisation …).

IV.2. Dispositions particulières

IV.2.1. Cession ou location d'un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat

- Pour l'instruction des demandes (1) déposées, la commission est tenue de :
  - s'assurer de la disponibilité physique et juridique du terrain, objet de la demande ;
  - apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;
  - déterminer la superficie nécessaire à ce projet ;

- veiller à la préservation des terrains indiqués ci-après :
  - Les terrains à hautes potentialités agricoles, notamment ceux situés dans les périmètres d'irrigation, contre toute autre utilisation non agricole ;
  - les terrains agricoles affectés aux sociétés d'Etat pour la réalisation de leurs missions et la conclusion de partenariats pour la réalisation de projets d'investissements ;
  - les terrains distribués dans le cadre du dahir n° 1-72-277 du 22 kaada 1392 (29 décembre 1972) relatif à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat ;
  - les terrains réservés par l'Etat pour la réalisation de projets, programmes ou missions spécifiques.

- s'assurer :
  - Que le terrain n'est pas situé dans des zones, secteurs ou périmètres régis par des textes restreignant ou interdisant les transactions immobilières ;
  - que le projet est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

➢ l'opération de vente ou de location est autorisée conformément au règlement général de comptabilité publique et compte tenu des pouvoirs nouvellement délégués aux Walis de régions.

IV.2.2. Attestation de vocation non agricole

➢ L'acquisition de propriétés agricoles ou à vocation agricole situées, en totalité ou en partie, à l'extérieur du périmètre urbain, par des personnes physiques étrangères, des sociétés par actions ou des sociétés dont le capital est détenu en totalité ou en partie par des personnes étrangères, destinées à la réalisation de projets d'investissements autres qu'agricoles, est subordonnée à l'obtention d'une attestation de vocation non agricole ;

➢ Pour l'instruction des demandes (2) d'attestation de vocation non agricole, la commission est tenue de respecter les principes de base ci-après :
- veiller à la préservation des terrains à hautes potentialités agricoles ;
- s'assurer que la propriété n'est pas située à l'intérieur des délimitations prévues par des textes législatifs et réglementaires spécifiques, notamment les secteurs de remembrement, les périmètres d'irrigation et qu'elle n'est pas attribuée dans le cadre de la réforme agraire ;
- apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;
- déterminer la superficie nécessaire à la réalisation du projet envisagé.

➢ Suite à cette instruction, une attestation provisoire peut est délivrée à l'intéressé, sous réserve de la réalisation du projet envisagé dans le délai déterminé dans l'engagement ;

➢ Au cas où le projet ne peut, pour des raisons imprévisibles, être réalisé dans le délai déterminé dans l'engagement, le Wali de région peut proroger ce délai sur demande de l'investisseur ;

➢ Sur demande de l'intéressé ou à l'initiative de l'administration, l'attestation définitive lui est délivrée, après constatation sur les lieux de la réalisation du projet par une commission composée des membres suivants :
- L'autorité locale ou son représentant, président ;
- le représentant de la direction provinciale de l'agriculture ou de l'Office régional de mise en valeur agricole qui assure le secrétariat ;
- le représentant du ministère chargé de l'équipement ;
- le représentant du ministère de tutelle du projet.

➢ L'attestation définitive peut être, également, délivrée, lorsque la propriété a déjà perdu sa vocation agricole ;

➢ Les attestations provisoires ou définitives sont délivrées par le Wali de région.

IV.2.3. Morcellement en périmètre d'irrigation ou en périmètre de mise en valeur en bour

- Le morcellement de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'irrigation ou des périmètres de mise en valeur en bour pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles, est subordonné à l'obtention d'une autorisation administrative prévue à l'article 4 de la loi n° 34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour ;
- Pour l'instruction de la demande (3) d'autorisation de morcellement, la commission est tenue d'observer les principes de base suivants :
  - S'assurer que le changement de destination du terrain ne portera pas préjudice au secteur irrigué concerné ;
  - apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;
  - déterminer la superficie nécessaire à la réalisation du projet.
- L'autorisation de morcellement est délivrée par le Wali de région.

IV.2.4. Projets à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles

- Les projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles sont également soumis à l'examen de la commission régionale ;
- Pour l'instruction des demandes (4) relatives à ces projets, la commission est tenue d'observer les principes de base suivants :
  - L'intérêt économique et social du projet ;
  - la protection et la sauvegarde des zones sensibles ;
  - la préservation du caractère public des plages ;
  - la préservation des sites devant recevoir des unités d'aménagement touristiques.
- La décision est délivrée par le Wali de région.

V. TEXTES APPLICABLES

V.1. Textes législatifs

- Lettre Royale du 24 chaoual 1422 (9 janvier 2002) au premier ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement. (B.O n°4970 du 17 janvier 2002) ;
- Dahir n°1-72-277 du 22 kaada 1392 (29 décembre 1972) relatif à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat (B.O. n°3178 du 26 septembre 1973) ;
- Loi n°34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour, promulguée par le dahir n°1-95-152 du 13 rabii I 1416 (11 août 1995) (B.O. n°4323 du 06 septembre 1995).

V.2. Textes réglementaires

- Décret n°2-04-683 du 16 kaada 1425(29 Décembre 2004) relatif à la Commission régionale chargée de certaines opérations foncières (B.O. n°5280 du 06 janvier 2005) ;

- Décret royal n° 330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant règlement général de comptabilité publique (B.O. n° 2843 du 26 avril 1967), tel qu'il a été modifié et complété par le décret n°2-02-185 du 20 hija 1422 (5 mars 2002) (B.O. n°4984 du 7 mars 2002) ;

- Décret n°2-94-590 du 22 joumada II 1416 (16 novembre 1995) pris pour l'application de la loi n°34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour, promulguée par le dahir n°1-95-152 du 13 rabii I 1416 (11 août 1995) (B.O. n°4336 du 6 décembre 1995);

- Arrêté du ministre de l'économie, des finances, de la privatisation et du tourisme n°367-02 du 20 hija 1422 (5 mars 2002) portant délégation de pouvoirs aux Walis de régions pour la location des immeubles du domaine privé de l'Etat devant recevoir des projets d'investissements (B.O. n°4984 du 7mars 2002).

V.3. Circulaires

- Circulaire du Premier Ministre n°20/2002 du 26 décembre 2002 relative à la gestion des projets d'investissement.

NOTES

1. Le dossier relatif aux demandes de cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat est constitué des pièces suivantes :

un imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement et dûment rempli par l'intéressé ;

- une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;
- un plan foncier ou levé topographique et un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle demandée ;
- un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie demandée ;
- un certificat foncier relatif à la propriété en question pour les immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ;
- en cas de société, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce, du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;
- en cas de coopérative ou d'association, un dossier composé des statuts, des références de constitution et de la liste des adhérents et le dernier procès-verbal de l'assemblée générale ;
- tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

2. La demande de l'attestation de vocation non agricole, dûment remplie par le requérant selon l'imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement, doit être assortie des pièces suivantes :

- un document établissant le lien juridique entre la propriété et le demandeur, notamment un compromis de vente établi entre le propriétaire et le demandeur ;
- une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;
- en cas de société, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce, du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;
- un certificat foncier relatif à la propriété en question ou le titre d'origine de propriété pour les immeubles non immatriculés ;
- un plan cadastral ou un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle, objet de la demande ;
- un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie, objet de la demande ;
- l'engagement de l'investisseur de réaliser le projet envisagé dans un délai déterminé ;
- tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

3. La demande d'autorisation de morcellement, dûment remplie par le requérant selon l'imprimé-type fourni par le centre régional d'investissement, doit être accompagnée des pièces suivantes :

- une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;
- un certificat foncier relatif à la propriété en question ou le titre d'origine de propriété pour les immeubles non immatriculés ;
- un plan cadastral ou un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle, objet de la demande ;
- un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie, objet de la demande ;
- l'engagement de l'investisseur de réaliser le projet envisagé dans un délai déterminé ;
- en cas de société, et outre les documents précités, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce et du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;
- tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

4. La demande d'autorisation des projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles, doit être accompagnée des pièces suivantes :

- Un imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement et dûment rempli par l'intéressé ;
- Une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;
- Un plan foncier ou levé topographique et un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle demandée ;
- Un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie demandée ;
- Un certificat foncier relatif à la propriété en question pour les immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ;
- En cas de société, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce, du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;
- En cas de coopérative ou d'association, un dossier composé des statuts, des références de constitution et de la liste des adhérents et le dernier procès-verbal de l'assemblée générale ;
- L'esquisse du projet ;
- Un document établissant le lien juridique entre la propriété et le demandeur ;
- Tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

VIII. REMANIEMENT IMMOBILIER

ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES URBAINS (ASPU)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Utilité pratique
VI. Procédure de création des ASPU
VII. Etapes du remaniement foncier
VIII. Moyens financiers
IX. Homologation
X. Indemnités et purge
XI. Recours
XII. Dissolution
XIII. Textes applicables

I. CADRAGE

La procédure des associations syndicales des propriétaires urbains ou mécanisme de refonte/redistribution des terrains est régie par deux textes spéciaux :

- Le dahir du 25 moharrem 1335 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales des propriétaires urbains, tel qu'il a été modifié et complété ;
- le dahir du 13 chaoual 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 25 moharrem 1335 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

II. DEFINITION

- L'ASPU est un groupement de propriétaires ou de propriétés dont le fonctionnement vise une restructuration du sol urbain ayant pour objet de remodeler un parcellaire existant en vue de permettre la création de terrains à bâtir et la réalisation des équipements collectifs ;
- Les terrains apportés par le remaniement foncier ainsi opéré sont redistribués aux anciens propriétaires après modification de leur assiette ;
- Le mécanisme du remaniement/redistribution des terrains, qui est un outil d'aménagement foncier, s'appui sur les indications des documents d'urbanisme lorsqu'il en existe un ;
- L'ASPU n'est ni une copropriété, ni une association réglementée par le dahir n°1-58-376 du 15 novembre 1958 réglementant le droit d'association, tel qu'il a été modifié et complété, ni un syndicat de professionnel, mais une personne morale qui a pour objet de gérer les équipements communs à un ensemble de propriétaires fonciers.

III. OBJET

- L'objectif escompté étant notamment la mobilisation des terrains en rendant effective l'application des prévisions des documents d'urbanisme par :
  - la réalisation du plan public d'alignement et d'extension ;
  - du lotissement des propriétés,
  - ou de l'aménagement et de l'entretien de voies privées avec leurs dépendances (trottoirs, caniveaux, égouts…).
- Ces opérations sont réalisées par un organisme créé spécialement à cet effet et qui prend la forme d'une association syndicale à qui la loi accorde des prérogatives de la puissance publique pour procéder au regroupement, à l'aménagement et à la redistribution des terrains et/ou immeubles ;

IV. CHAMP D'APPLICATION

Le remaniement foncier s'applique à l'intérieur des communes urbaines et des centres délimités, dans des zones urbaines déterminées couvertes par un plan d'aménagement, mais dans lesquelles le morcellement excessif des terrains et leur configuration ne permettent pas un aménagement harmonieux et la réalisation du réseau de voirie et des équipements collectifs prévus par ledit plan.

V. UTILITE PRATIQUE

- La solution apportée par le remaniement réside dans le regroupement de l'ensemble des terrains en question pour permettre à la fois l'ouverture des voies et places et la réservation des terrains aux équipements collectifs et la constructibilité des lots conformément au plan d'aménagement ;

- Il permet à la puissance publique d'éviter le recours au procédé de l'expropriation, qui est une solution coûteuse pour les deniers publics, en privilégiant l'option de la participation, aux opérations d'aménagement, des propriétaires fonciers ou immobiliers du secteur concerné par des contributions en nature ou numéraire de leurs quotes-parts.

VI. PROCEDURE DE CREATION D'UNE ASPU

Des associations syndicales de propriétaires urbains peuvent être constituées d'office par l'Etat ou les municipalités, dans les zones réservées à la création d'un secteur d'habitat économique destiné soit à la construction d'immeubles, soit à la revente des lots à bâtir.

VI.1. Mode de création

- Les ASPU dites volontaires sont constituées soit :
  - A l'initiative du président du conseil municipal ;
  - après examen des demandes qui lui sont adressées à cet effet par les propriétaires intéressés.

VI.1.1. Avis du conseil municipal

- Après avis du conseil municipal, le président du conseil ordonne l'élaboration :
  - D'un plan périmétral ;
  - d'un projet de statuts déterminant le but de l'association, ses règles d'organisation et de fonctionnement.

VI.1.2. Enquête

- Le plan périmétral et le projet de statuts sont déposés aux services municipaux où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations ;

- L'avis de dépôt du plan périmétral et du projet de statuts est publié par voie d'affiches et des lettres individuelles sont envoyées aux propriétaires apparents des terrains compris dans le périmètre de l'association en vue de :
  - Les informer de l'enquête dont la durée est de 20 jours au minimum ou 40 jours au maximum ;
  - les convoquer, à la fin de l'enquête, à une assemblée générale constitutive.

VI.1.3. Assemblée générale

Présidence :
L'assemblée générale est présidée par le président du conseil municipal, qui soumet au vote des membres présents ou de leurs mandataires :
- le projet de statuts ;
- la nomination, éventuellement, des membres de la commission syndicale.

Quorum :

L'adhésion de la majorité est nécessaire et suffisante pour la constitution de l'association, à condition que les adhérents représentent au moins la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association.

Vote sur le projet de statuts :

- Les noms des votants sont consignés, avec les résultats du vote, dans un procès-verbal ;
- Le procès-verbal est signé par le président du conseil municipal et les membres présents, avec mention :
  - de l'adhésion des membres qui ne savent pas signer ;
  - de l'adhésion des propriétaires qui ont envoyé leur adhésion par écrit ;
  - des noms des propriétaires qui se sont abstenus.

- Les réponses envoyées par écrit restent annexées au procès-verbal ;

- Le défaut de réponse ou l'abstention lors du vote sont considérés comme une adhésion ;

- Les propriétaires dissidents disposent d'un délai de quinze jours, après le vote de l'assemblée générale, pour présenter leurs observations au président du conseil municipal.

Constitution

* Association volontaire
Elle est constituée par décret qui désigne en même temps les agents techniques chargés de préparer les opérations de remaniements immobiliers que comporte l'objet de l'association.

*Association obligatoire
L'association syndicale obligatoire, créée en vue de la réalisation d'un secteur d'habitat économique, est constituée à la diligence de l'Etat ou des municipalités, par décret. La procédure décrite ci-dessus concernant l'association volontaire ne s'applique donc pas à ce type d'association.

VI.2. Effets juridiques de la constitution de l'ASPU

- Dès la publication au Bulletin officiel du décret constituant l'association :
  - Aucune construction nouvelle ne peut être élevée sur les terrains compris dans le plan périmétral ;
  - les constructions existantes sur les mêmes terrains ne peuvent subir que des réparations confortatives autorisées par l'administration ;
  - sur les terrains situés en dehors des voies et places projetées, des autorisations spéciales de bâtir pourront être accordées après avis conforme de la commission syndicale.
- A l'exception des terrains bâtis, qui peuvent faire l'objet d'une entente amiable, l'administration ou l'association, selon le cas, est autorisée à entrer immédiatement en possession des terrains compris dans les emprises des voies et places projetées ;
- Les droits et obligations résultant pour les propriétaires, vrais ou apparents, de la constitution de l'association syndicale sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

VI.3. Commission syndicale

Association volontaire

- Elle est représentée par une commission syndicale présidée par le président du conseil municipal ou son délégué ;
- Elle est composée de 4 à 8 membres élus par l'assemblée générale constitutive, parmi les propriétaires membres de l'association, dans les conditions fixées aux statuts ;
- Les fonctions de membre de la commission syndicale sont gratuites ;
- Si des dysfonctionnements de la commission syndicale venaient à être constatés, une assemblée générale peut, sur demande du président du conseil municipal, être convoquée par le Premier Ministre en vue de désigner une autre commission syndicale dont les membres pourront être choisis en dehors de l'association. Une commission provisoire est en même temps désignée et dont les pouvoirs prendront fin le jour de l'élection de la nouvelle commission syndicale.

Association obligatoire

- Elle est représentée par un comité syndical présidé par le président du conseil communal dont les membres peuvent être choisis en dehors des membres de l'ASPU ;
- Le comité syndical a, dans ce cas, les mêmes droits et dispose des mêmes moyens financiers d'exécution que les assemblées générales et les commissions syndicales des associations volontaires.

VII. ETAPES DU REMANIEMENT FONCIER

Le remaniement s'opère à travers trois mécanismes :

- La refonte des terrains ;
- leur aménagement conformément aux dispositions du plan d'aménagement ;
- leur redistribution.

VII.1. Refonte des terrains

- La première opération liée à l'objet du remaniement des terrains urbains est d'effectuer une refonte ou un regroupement des terrains et/ou immeubles inclus dans le périmètre de l'opération pour constituer une zone où le plan d'aménagement ou l'arrêté d'alignement pourra s'appliquer sans difficultés ;
- Cette opération est effectuée par la commission ou le comité syndical créé à cet effet, et peut englober le périmètre nécessaire au remaniement avec l'accord de la majorité des propriétaires ;
- La refonte en question peut comprendre des terrains bâtis situés ou non sur une voie publique, place, espace libre, réserve boisée existante ou à créer ;
- L'opération de refonte peut englober les immeubles grevés ou non de servitudes découlant des dispositions d'un plan d'aménagement ou d'un arrêté d'alignement.

VII.2. Aménagement des terrains

- L'aménagement consiste à transformer les terrains très morcelés de manière à les rendre conformes aux dispositions du plan d'aménagement ;
- Cette opération peut comprendre la création d'un lotissement, l'aménagement et l'entretien des voies avec leurs dépendances, notamment, les trottoirs, les canalisations d'eau, d'électricité ou d'assainissement ;
- L'aménagement peut porter sur la rectification des terrains et/ou immeubles bâtis ou non conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou l'arrêté d'alignement. Autrement dit, l'aménagement des terrains et /ou immeubles compris dans le périmètre soumis au remembrement peut engendrer toute opération susceptible de faciliter l'application des dispositions relatives à la planification urbaine.

VII.3. Redistribution des parcelles

- Une fois les terrains aménagés d'une façon à devenir compatibles avec les prescriptions du plan d'urbanisme, les propriétaires reprennent possession de leurs parcelles, ou d'une parcelle équivalente à celle qu'ils avaient avant le regroupement ;
- La redistribution des parcelles, situées en dehors des voies et places projetées, tient compte de la superficie de chaque parcelle, de son étendue en façade et de tout élément susceptible de déterminer la valeur de la parcelle, notamment, la vue, la forme, la situation et l'aptitude à la construction ;
- Les membres de l'association avantagés par le remembrement, doivent payer une indemnité, une soulte équivalente aux avantages qu'ils ont acquis. En revanche, les propriétaires désavantagés sont indemnisés.
- Une indemnisation peut être due, également, aux locataires des immeubles entamés par le tracé des voies et places publiques et qui ont un bail antérieur à la publicité effectuée en vue d'informer le public de la constitution de l'ASPU.

VII.4. Rôle des agents techniques

- Les opérations précédemment décrites sont préparées par les agents techniques (ingénieurs géomètres-topographes) sous la direction du président du conseil communal. Ces agents dressent :
  - Le tableau des parcelles comprises dans le plan périmétral, avec leur évaluation ;
  - un projet de redistribution de ces parcelles, accompagné, s'il y a lieu, d'une liste des compensations en argent, contributions, soultes ou indemnités que ce projet comporte.

- Ce travail, signé des agents techniques, est visé par le président du conseil communal et déposé pendant une durée de quinze jours aux services municipaux où les intéressés sont avisés d'avoir à en prendre connaissance et à présenter leurs observations ;

- Au terme de ce délai, le projet est soumis, avec les observations présentées, à l'approbation de la commission, qui peut y apporter les modifications qu'elle juge utiles et dont les membres signent, pour l'exécution, le projet défini.

VII.5. Immatriculation des immeubles

- Il est procédé d'office à l'immatriculation de tous les immeubles objet de remaniement compris dans le périmètre intéressé ;

- La commission syndicale adresse au Conservateur de la propriété foncière compétent :
  - Le décret approuvant la constitution d'une association syndicale ;
  - l'état parcellaire comprenant tous les propriétaires faisant partie de l'association, avec leurs noms et adresses, la superficie et la valeur de chaque parcelles ;
  - le plan ou croquis du périmètre.

(Voir le détail de la procédure d'immatriculation dans le dahir de 1922)

VII.6. Rôle du comité syndical

- Dans les secteurs dits " d'habitat économique" le comité syndical établit le projet de redistribution ;
- Ce projet est déposé, pendant une durée de quinze jours, au siège de la commune avec un registre destiné à recevoir les observations des propriétaires intéressés ;

- L'avis de ce dépôt est publié par voie d'affiche et notifié à chaque intéressé.

VIII. MOYENS FINANCIERS

- Pour réaliser ses opérations, la commission syndicale peut :
  - Créer des taxes frappant les syndiqués et en prépare les rôles, qui sont visés par le président du conseil communal ;
  - emprunter après avis du conseil communal et accord du Premier Ministre ;
  - recevoir de l'Etat, ou de la municipalité, des avances à titre de prêt et même des subventions, lorsque l'association a pour objet la réalisation du plan d'aménagement.

- Lorsque l'association a été créée d'office, l'autorité qui a décidé sa constitution pourra prendre à sa charge tout ou partie des frais afférents aux travaux de remembrement et de redistribution et, en particulier, à la rémunération des agents techniques.

IX. HOMOLOGATION

- La décision de la commission syndicale ou du comité syndical est homologuée par décret ;

- L'homologation est prononcée par dahir lorsque les opérations de l'association mettent en cause des biens habous ;

- A compter de la date de la publication du décret ou du dahir d'homologation :
  - Les droits réels de toute nature grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles attribuées en échange et sur les soultes et indemnités ;
  - les interdictions de bâtir sont levées en dehors des limites des voies et places projetées.

X. REGLEMENT DES INDEMNITES ET PURGE

- Les indemnités à payer aux propriétaires sont consignées, le cas échéant, à la caisse du receveur municipal ;

- Dès la promulgation du décret d'homologation, des avis sont publiés au Bulletin officiel en vue d'informer le public du dépôt aux services municipaux :
  - De la décision de la commission syndicale ;
  - des plans périmétraux ;
  - de la liste des indemnités, soultes et contributions, avec les noms des débiteurs et bénéficiaires.

- Ces avis sont également affichés en français et en arabe et publiés dans les journaux locaux d'annonces légales.

- Si aucune opposition n'est faite, l'indemnité est versée entre les mains des ayants droit ;

- Dans tous les cas, le droit des réclamants est transporté sur les indemnités, et l'immeuble en demeure affranchi.

XI. RECOURS

- Les intéressés peuvent, dans un délai d'un mois à compter du jour de la publication au Bulletin officiel du décret d'homologation, plus les délais de distance, se pourvoir devant le tribunal de première instance aux fins d'être indemnisés, dans le cas d'insuffisance ou d'exagération prétendues de l'indemnité ou de dommage direct et certain ;

- L'administration ne pourra être mise en cause et les indemnités seront, selon le cas, supportées directement par les propriétaires intéressés ou comprises dans les dépenses de l'association.

XII. DISSOLUTION

La dissolution de l'association est prononcée par décret à l'initiative du président du conseil communal, après avis motivé du conseil communal.

XIII. TEXTES APPLICABLES

- Dahir 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains, tel qu'il a été modifié et complété (B.O. n°265 du 19 novembre 1917) ;
- 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) (B.O. n° 4159 du 15 Juillet 1992) ;
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;
- Dahir du 13 chaoual 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 10 novembre 1917 (25 moharrem 1335) sur les associations syndicales de propriétaires urbains (B.O. n°506 du 4 juillet 1922).

ASSOCIATIONS SYNDICALES DES PROPRIETAIRES DE LOTISSEMENTS

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définitions
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Procédure de création des ASPEL
VI. Procédure de création des ASPRL
VII. Textes applicables

I. CADRAGE

- La procédure relative à l'entretien des lotissements et au redressement des lotissements défectueux est instituée par le dahir du 31 mai 1938 sur les associations syndicales de propriétaires de lotissements ;
- Il ne s'agit, en réalité, que d'une extension du champ d'application du régime de 1917 sur les associations syndicales des propriétaires urbains et une adaptation des règles fondamentales qui y sont contenues ;
- Ce dahir a donné à l'Administration le pouvoir de faire exécuter d'office tous travaux nécessaires pour assurer l'assainissement et la viabilité des lotissements et posé le principe d'associations syndicales créées en vue de pourvoir, le cas échéant, à l'exécution desdits travaux.

II. DEFINITIONS

- L'ASPL est un groupement de propriétaires ou de propriétés dont le fonctionnement vise l'entretien des lotissements et le redressement des lotissements défectueux ;
- L'entretien des lotissements consiste notamment en la réalisation des opérations ci-après :
  - Travaux de nettoiement, de réfection et de réparation des lotissements ;
  - travaux complémentaires d'aménagement ;
  - création et exploitation d'ouvrages nécessaires à ces travaux ;
  - achat ou location de biens meubles destinés à leur exécution pour la partie des opérations pouvant être effectuées par les associations.
- Est considéré comme défectueux tout lotissement :
  - Qui ne comprend pas des équipements de base nécessaires ;
  - qui ne se raccorde pas au plan d'aménagement existant.
- Le redressement des lotissements défectueux s'entend, donc, dans le sens de la réfection du plan et du programme de travaux d'un lotissement qui n'est pas conforme aux prescriptions générales d'aménagement posées par la loi n°25-90 du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

III. OBJET

Le dispositif de 1938 vise trois objectifs d'une importance pratique considérable dans la matière des lotissements :

- Fixer les conditions dans lesquelles les lotissements seront entretenus ;
- offrir aux intéressés la possibilité de constituer volontairement des associations syndicales à cette fin ; à défaut, l'association pourra être constituée obligatoirement à la requête de l'Administration ;
- fixer les conditions dans lesquelles pourront être redressés les lotissements défectueux.

IV. CHAMP D'APPLICATION

L'entretien des lotissements et le redressement des lotissements défectueux s'appliquent à l'intérieur des communes urbaines et des centres délimités.

V. PROCEDURE DE CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE DE PROPRIETAIRES POUR L'ENTRETIEN DES LOTISSEMENTS (ASPEL)

- Les associations syndicales entre propriétaires peuvent être constituées, en vue de l'entretien des lotissements ;

- Des associations de même nature peuvent être constituées aux mêmes fins dans des fractions de lotissement ou dans des groupes de lotissements ;
- La constitution de ces associations est volontaire ou obligatoire.

V.1. Mode de création

Les ASPEL dites volontaires sont constituées :

- Soit à l'initiative du président du conseil communal ;
- soit après examen des demandes qui lui sont adressées à cet effet par les propriétaires intéressés, qui doivent présenter un projet d'entretien du lotissement comprenant le plan périmétral et le projet de statuts ;

V.1.1. Enquête

- Le plan périmétral et le projet de statuts sont déposés aux services de la commune où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations ;

- L'avis de dépôt du plan périmétral et du projet de statuts est publié par voie d'affiches et des lettres individuelles sont envoyées aux propriétaires apparents des terrains compris dans le périmètre de l'association en vue de :
  - Les informer de l'enquête dont la durée est de 20 jours au minimum ou 40 jours au maximum ;
  - les convoquer, à la fin de l'enquête, à une assemblée générale constitutive.

V.1.2. Assemblée générale

Présidence :

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil communal, qui soumet au vote des membres présents ou de leurs mandataires :

- Le projet de statuts ;
- la nomination, éventuellement, des membres de la commission syndicale.

Quorum :

L'adhésion de la majorité des propriétaires est nécessaire et suffisante pour la constitution de l'association, à condition que les adhérents représentent au moins la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association.

Vote sur le projet de statuts :

- Les noms des votants sont consignés, avec les résultats du vote, dans un procès-verbal ;
- Le procès-verbal est signé par le président du conseil communal et les membres présents, avec mention :
  - De l'adhésion des membres qui ne savent pas signer ;
  - de l'adhésion des propriétaires qui ont envoyé leur adhésion par écrit ;
  - des noms des propriétaires qui se sont abstenus.

- Les réponses envoyées par écrit restent annexées au procès-verbal ;

- Le défaut de réponse ou l'abstention lors du vote sont considérés comme une adhésion ;

- Les propriétaires dissidents disposent d'un délai de quinze jours, après le vote de l'assemblée générale, pour présenter leurs observations au président du conseil communal.

Constitution

* Association volontaire

Elle est constituée par décret.

*Association obligatoire

- A défaut d'association syndicale volontaire, une association syndicale obligatoire peut être formée à la diligence de l'Administration, par décret ;

- L'association syndicale obligatoire peut, avec l'agrément du président du conseil communal, être transformée en association volontaire, lorsque l'assemblée générale des propriétaires, convoquée à la diligence du comité syndical (voir infra), réunit la majorité à condition que les adhérents représentent au moins la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association.

V.2. Effets de la constitution de l'ASPEL

- Dès la publication au Bulletin officiel du décret constituant l'association, celle-ci est seule chargée d'assurer l'entretien du lotissement ;

- En cas de défaillance dans l'entretien du lotissement, le président du conseil communal peut adresser une mise en demeure à l'association syndicale ;

- Quinze jours à compter de cette mise en demeure, l'Administration dresse un procès-verbal de carence qu'elle notifie à l'association et fait procéder directement à l'exécution des travaux. Le montant des dépenses est recouvré au moyen de taxes additionnelles ;

- Ce délai de 15 jours peut, en cas d'urgence, être réduit à deux jours.

V.3. Commission syndicale

* Association volontaire

- Elle est représentée par une commission syndicale présidée par un président élu, choisi parmi ses membres ;

- Elle est composée de 4 à 8 membres élus par l'assemblée générale constitutive, parmi les propriétaires membres de l'association, dans les conditions fixées aux statuts ;

- Dans le cas où une association syndicale volontaire ne peut fonctionner, le président du conseil communal en dresse procès-verbal et nomme le comité syndical. Elle devient alors obligatoire, après approbation du ministre de l'intérieur, sans qu'il y ait lieu à autres formalités.

* Association obligatoire

- Elle est représentée par un comité syndical présidé par le président du conseil communal dont les membres peuvent être choisis en dehors des membres de l'ASPEL ;

- Le comité syndical a, dans ce cas, les mêmes droits que les assemblées générales et les commissions syndicales des associations volontaires.

V.4. Opérations de la commission syndicale

- D'une manière générale, la commission syndicale, ou le comité syndical qui la remplace, règle, par ses délibérations, les affaires intéressant l'association. Elle est chargée notamment :

- d'assurer l'exécution des travaux ;
- de passer les marchés ;
- de voter le budget ;

➢ En matière de budget, l'association est tenue de respecter certaines règles :
- Etablir le budget des dépenses à effectuer pour la première année qui suit sa constitution et pour les années suivantes le dresser au plus tard au mois de novembre qui précède l'année qui va s'ouvrir ;
- Ce budget doit être soumis par le président du conseil communal à l'approbation du gouverneur concerné ;
- Dans le cas où des dépenses imprévues et urgentes s'avèrent nécessaires en cours d'exercice, la commission syndicale doit provoquer sans délai une inscription additionnelle au budget.

➢ Sont inscrites d'office les dépenses effectuées par l'Administration dans le cas où l'association s'étant refusée à exécuter certains travaux, la commune se substitué à elle.

V.5. Rôle des agents techniques

➢ Les agents de l'Etat ou des municipalités peuvent être chargés :
- De la préparation et la rédaction des projets de travaux et de marchés y afférents ;
- de la surveillance de l'exécution des travaux ;
- de la réception et le règlement desdits travaux.

➢ Tous les travaux à réaliser avec le concours des agents techniques sont soumis, pour étude, au président du conseil communal qui fixera, selon le cas, la redevance due à cet effet par l'association syndicale.

V.6. Moyens financiers

➢ Pour réaliser ses opérations, la commission syndicale crée des taxes frappant les syndiqués et en prépare les rôles, qui sont visés par le président du conseil communal ou l'autorité locale ;

➢ Le mode de recouvrement de ces taxes est établi suivant des règles adoptées pour la comptabilité publique ;

➢ Les taxes destinées à l'exécution de travaux analogues à ceux qu'exécute l'Administration à l'aide des taxes prévues par la législation et la réglementation en vigueur, sont établies, quant à leur assiette, conformément aux règles édictées par la législation et la réglementation précitées ;

➢ Les taxes destinées à faire face à toutes les autres dépenses de l'association syndicale, sont réparties entre les membres de l'association proportionnellement à la superficie, à l'étendue en façade et à la situation des immeubles bâtis ou non, compris dans le périmètre syndical ;

➢ Au cas où tout ou partie des frais d'entretien sont à la charge du lotisseur en vertu d'une convention particulière, les taxes imposées aux lotis seront supportées par le lotisseur jusqu'à concurrence des engagements souscrits par lui ;

➢ L'entretien des voies ou ouvrages publics compris dans le périmètre syndical demeure à la charge de l'Administration.

V.7. Recours

➢ Les intéressés peuvent, dans un délai d'un mois à compter du jour de la publication au Bulletin officiel du décret d'homologation, plus les délais de distance, se pourvoir devant le tribunal de première instance aux fins d'être indemnisés, dans le cas d'insuffisance ou d'exagération prétendues de l'indemnité ou de dommage direct et certain.

➢ L'Administration ne peut être mise en cause ; les indemnités sont, selon le cas, supportées directement par les propriétaires intéressés, ou comprises dans les dépenses de l'association.

VI. PROCEDURE DE CREATION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES POUR LE REDRESSEMENT DES LOTISSEMENTS DEFECTUEUX

- Des associations syndicales peuvent être formées pour assurer l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'aménagement des lotissements tant au point de vue de la voirie qu'à celui de la viabilité, de l'hygiène et de l'esthétique. De ce fait, les opérations qui peuvent être entreprises sont toutes celles qui sont commandées par l'établissement d'un plan d'aménagement et les règlements de construction ;

- Des associations de même nature peuvent être constituées aux mêmes fins dans des fractions de lotissement ou dans des groupes de lotissements ;

- La constitution de ces associations est volontaire ou obligatoire.

VI.1. Mode de création

Même mode comme pour les ASPEL à la seule différence que les intéressés doivent présenter un projet de redressement du lotissement situé dans le plan périmétral et le projet de statuts qui est soumis à l'agrément de l'Administration.

VI.2. Enquête

Le projet de redressement du lotissement situé dans le plan périmétral et le projet de statuts sont soumis aux mêmes mesures de publicité que celles prévues pour les ASPEL.

VI.3. Effets de la constitution de l'ASPRL

- Dès la publication au Bulletin officiel du décret constituant l'association, aucune construction nouvelle ne peut être élevée sur les terrains compris dans le périmètre syndical, sans une autorisation délivrée par le président du conseil communal, après avis conforme de la commission syndicale ;

- Si l'association syndicale volontaire n'a pas dressé un an après la date de sa constitution, le projet définitif de redressement ou si elle néglige d'en assurer l'exécution, le président du conseil communal peut adresser une mise en demeure à l'association.

- Dans ce cas, deux mois après cette mise en demeure, la commune dresse un procès-verbal de carence qu'elle notifie à l'association et fait procéder directement à l'exécution des opérations ou travaux nécessaires.

VI.4. Commission syndicale

Même chose comme pour les ASPEL.

VI.5. Opérations de la commission syndicale

- La commission syndicale, ou le comité syndical qui la remplace, règle par ses délibérations les affaires intéressant l'association ;

- Outre la préparation et le vote du budget, l'association peut décider notamment :
  - L'élargissement des rues de lotissements ;
  - la création de voies nouvelles ;
  - l'établissement de servitudes en retrait de l'alignement et de servitudes non aedificandi ;
  - l'empierrement des chaussées ;
  - la construction de réseaux d'égouts et de canalisations d'eau ;
  - la modification de la consistance des terrains d'un lotissement et la situation des lots ;

- l'expropriation des parcelles de terrains riveraines du périmètre de l'association ou qui y sont enclavées et qui sont nécessaires à la normalisation ou à l'homogénéité du lotissement (voir à ce sujet la procédure relative aux associations syndicales des propriétaires urbains).

➢ La commission syndicale dresse l'état de redistribution des terrains, le programme et le devis des travaux, dans les mêmes conditions prévues comme en matière de remaniement foncier (voir art. 10 du dahir du 10 novembre 1917) ;

VI.6. Rôle des agents techniques

➢ La commission syndicale établit, avec le concours des agents techniques relevant de la municipalité, un projet définitif de redressement du lotissement, dans les conditions prévues au titre II de la loi n°25-90 précitée ;

➢ Ce projet est approuvé dans les conditions fixées par ladite loi.

VI.7. Immatriculation des immeubles

➢ Il est procédé d'office à l'immatriculation de tous les immeubles compris dans le périmètre intéressé ;

➢ La commission syndicale adresse au Conservateur de la propriété foncière compétent :
- Le décret approuvant la constitution d'une association syndicale ;
- l'état parcellaire comprenant tous les propriétaires faisant partie de l'association, avec leurs noms et adresses, la superficie et la valeur de chaque parcelle ;
- le plan ou croquis du périmètre.

(Voir le détail de la procédure spéciale d'immatriculation dans le dahir de 1922)

VI.8. Moyens financiers

➢ Pour réaliser ses opérations, la commission syndicale peut :
- Créer des taxes frappant les syndiqués et en prépare les rôles, qui sont visés par le chef des services municipaux ;
- emprunter après avis du conseil communal et accord du Premier Ministre ;
- recevoir de l'Etat, ou de la municipalité, des avances à titre de prêt.

➢ Les taxes sont perçues sur chaque membre de l'association proportionnellement à l'intérêt et aux avantages qu'il est susceptible de tirer des travaux projetés ;

➢ Les éléments de calcul qui ont servi à l'assiette des taxes et à la répartition des dépenses sont indiqués dans un mémoire explicatif, accompagné, s'il y a lieu, d'un état de classement des terrains et d'un tableau faisant connaître la valeur attribuée à chaque classe ;

➢ Un exemplaire du mémoire visé par le président du conseil communal ou l'autorité locale est déposé pendant quinze jours au siège de l'Administration où tous les intéressés peuvent en prendre connaissance et consigner leurs observations sur un registre ;

➢ A l'expiration du délai, la commission syndicale se réunit pour apprécier les observations et convoque sur sa demande, tout intéressé. Elle arrête ensuite les rôles des taxes qui sont soumis au visa de la municipalité ou de l'autorité locale ainsi que les bases de répartition des dépenses.

➢ Le mode de recouvrement de ces taxes est établi suivant des règles adoptées pour la comptabilité publique.

VI.9. Homologation

- Les opérations de la commission syndicale sont homologuées par décret ;

- A compter de la date de la publication du décret d'homologation :
  - Les droits réels de toute nature grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles attribuées en échange et sur les soultes et indemnités ;
  - les interdictions de bâtir sont levées en dehors des limites des voies et places projetées.

VI.10. Recours

- Les intéressés peuvent, dans un délai d'un mois à compter du jour de la publication au Bulletin officiel du décret d'homologation, plus les délais de distance, se pourvoir devant le tribunal de première instance aux fins d'être indemnisés, dans le cas d'insuffisance ou d'exagération prétendues de l'indemnité ou de dommage direct et certain ;

- L'administration ne pourra être mise en cause et les indemnités seront, selon le cas, supportées directement par les propriétaires intéressés ou comprises dans les dépenses de l'association.

VII. TEXTES APPLICABLES

- Dahir 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains, tel qu'il a été modifié ou complété (B.O. n°265 du 19 novembre 1917) ;

- Dahir du 13 chaoual 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 10 novembre 1917 (25 moharrem 1335) sur les associations syndicales de propriétaires urbains (B.O. n°506 du 4 juillet 1922) ;

- Dahir du 1er rebia II 1357 (31 mai 1938) sur les associations syndicales de propriétaires de lotissements (B.O. n°1348 du 26 août 1938)

- 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), notamment le titre II consacré à la restructuration des lotissements irréguliers (article 49 à 55 inclus) (B.O. n° 4159 du 15 Juillet 1992) ;

- Loi 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), en particulier le chapitre III du titre II (de l'article 18 à l'article 31) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;

- loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003) ;

IX. CONSTATATION ET REPRESSION DES INFRACTIONS

CONSTATATION ET REPRESSION DES INFRACTIONS

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Dispositif prévu par la loi n°12-90
III. Dispositif prévu par la loi n°25-90
IV. Dispositif prévu par le dahir de 1960
V. Dispositions spéciales relatives aux agences urbaines
VI. Comités de vigilance des préfectures et provinces
VII. Textes applicables

I. CADRAGE

Le dispositif de constatation et de répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction est régi par les dispositions :

- Du titre IV (art. 64 à 80) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- du titre du titre V (art.63 à 71) de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- du titre IV (13 à 17) du dahir de 1960 relatif au développement des agglomérations rurales ;
- du titre II du livre premier du code de procédure pénale.

II. DISPOSITIF PREVU PAR LA LOI N°12-90

II.1. Champ d'application

- Le système prévu par la loi n°12-90 est applicable dans :
  - Les communes urbaines ;
  - les centres délimités et leurs zones périphériques ;
  - les groupements d'urbanisme ;
  - les zones à vocation spécifique.

- Il est applicable également :
  - Dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué ;
  - le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que communales, sur une profondeur d'un km à compter de l'axe desdites voies ;
  - le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 km ;
  - dans les lotissements autorisés en application de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements (loi n°25-90).

II.2. Nature des infractions

Sont considérées comme infractions les actes ci-après (art. 66) :

- Elévation de constructions nouvelles dans les voies publiques frappées d'alignement (art.34) ;
- abaissement ou excavation du sol de nature à modifier l'état des lieux sur les terrains englobés dans les voies publiques objet d'un plan d'alignement (art.34) ;
- entreprise, sans autorisation du président du conseil communal, de réparations d'entretien des constructions existantes sur les terrains englobés par un plan d'alignement (art.34) ;
- élévation de constructions sans avoir obtenu au préalable un permis de construire, exprès ou tacite (art.40 et 41) ;
- utilisation des constructions sans avoir obtenu au préalable un permis d'habiter ou un certificat de conformité (art.55) ;
- changement d'affectation de toute construction ayant donné lieu à la délivrance du permis de construire, du permis d'habiter ou du certificat de conformité sans autorisation préalable (art.58) ;
- édification d'une construction non conforme aux prescriptions de l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible ou la destination de la construction ;

- violation des règlements d'urbanisme ;

- violation des normes édictées par les règlements généraux ou communaux de construction (art.59 à 61), telles que :
  - Les règles de sécurité que doivent respecter les constructions (normes de stabilité et de solidité des constructions, matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente, les mesures destinées à prévenir l'incendie...) ;

  - les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, les conditions d'aération des locaux et les dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité publique ;

II.3.Contenu de la procédure

II.3.1. Agents habilités à relever les infractions

Sont chargés, de par la loi, à relever les infractions en matière d'urbanisme et de construction :
- Les officiers de police judiciaire ;
- les fonctionnaires communaux commissionnés à cet effet par les présidents des conseils communaux;
- les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme commissionnés à cet effet ;
- tout fonctionnaire de l'Etat commissionné à cet effet par le Ministre chargé de l'urbanisme ;
- tout expert ou architecte commissionné à cet effet, à titre exceptionnel, par le président du conseil communal concerné ou par l'administration de l'urbanisme ;
- les agents des agences urbaines commissionnés à cet effet.

II.3.2. Constatation des infractions

- L'agent qui constate une infraction, est tenu de dresser un procès-verbal de constat ;

- Ce procès-verbal est transmis, dans les plus brefs délais, par les soins de l'agent verbalisateur :
  - Au président du conseil communal ;
  - au wali ou gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;
  - au contrevenant.

- Afin de permettre aux autorités administratives et judiciaires de remplir leurs missions dans les meilleures conditions, le procès-verbal, établi par l'agent assermenté, doit satisfaire à toutes les conditions de fond et de forme requises.

II.3.3. Répression des infractions

II.3.3.1. Phase administrative

<u>Rôle du président du conseil communal</u>

** S'assurer de l'état des travaux*

- Dès la réception du procès-verbal de constat, le président du conseil communal doit, en premier lieu, s'assurer de l'état des travaux, s'ils ont été réalisés ou s'ils sont en cours de réalisation ;
- Si ces travaux s'avèrent en cours de réalisation, cette autorité est tenue de notifier au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier.

** Examen des faits constatés*

- Le président du conseil communal procède à l'examen des faits constatés pour savoir s'ils sont constitutifs d'une infraction grave, c'est-à-dire qu'ils présentent un trouble considéré comme grave aux règlements d'urbanisme ou de construction, ou s'ils peuvent être rapportés ;

- Si les faits constitutifs de l'infraction peuvent être rapportés, car ils ne présentent pas un trouble grave, le président du conseil communal ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours, ni excéder 30 jours (art. 67).

** Dépôt de la plainte*

- Dans tous les cas, le président du conseil communal dépose une plainte entre les mains du Procureur du Roi compétent, aux fins d'engager les poursuites à l'encontre du contrevenant en l'informant des mesures prises et en joignant, à ladite plainte, copie de la mise en demeure adressée à l'intéressé ;

- Il tient également informé le wali ou le gouverneur concerné, selon le cas, de cette démarche ;

- Si, dans ce délai, il a été mis fin à l'infraction, il est mis fin aux poursuites engagées et le président du conseil adresse une demande en ce sens au Procureur du Roi.

** Prise de sanctions*

- Si, à l'expiration du délai ainsi fixé, le contrevenant n'a pas exécuté les ordres qui lui ont été notifiés, le président du conseil communal informe le wali ou le gouverneur concerné et le procureur du Roi des mesures qu'il a prises et des suites qui leur ont été réservées et le contrevenant devient passible de sanctions.

Rôle du gouverneur

** Ordre de démolition*

- Informé du refus d'exécution, le gouverneur peut ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières, et ce, dans un délai qui ne peut dépasser 30 jours (art. 68).
- Si, dans le délai fixé, la démolition n'a pas été effectuée par le contrevenant, l'autorité locale y procède d'office aux frais de ce dernier ;

** Démolition d'office*

- Le Wali ou le gouverneur concerné peut, chaque fois qu'il est informé qu'une infraction d'une certaine gravité aux règlements d'urbanisme et de construction a été commise, ordonner d'office et sans que le président du conseil communal ne le lui demande, la démolition de la construction concernée ;

- Ces mesures ne peuvent, néanmoins, être prises par le gouverneur qu'après qu'une plainte ait été déposée par le président du conseil communal, entre les mains du procureur du Roi ;

- La cessation de l'infraction ne fait pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées (art.70).

- Lorsque la construction est édifiée sur le domaine public, l'autorité locale peut faire procéder d'office et aux frais du contrevenant à sa démolition, sans pour autant suivre la procédure requise ;

- La démolition de la construction ne fait pas obstacle à l'application des peines encourues par l'infraction commise.

II.3.3.2. Phase judiciaire

- Une fois saisi, le tribunal est tenu de prononcer :
  - Soit une peine d'amende, si le contrevenant obtempère à l'ordre du gouverneur ;
  - soit, en plus de l'amende, la démolition de la construction irrégulière, s'il n'y a pas été procédé.

- Les travaux ordonnés par le tribunal doivent être exécutés dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement devenu définitif. A défaut, l'autorité locale peut y faire procéder 48 heures après la mise en demeure adressée au contrevenant aux frais et dépens de ce dernier.

II.3.4. Co-auteurs de l'infraction

Sont considérés comme co-auteurs des infractions citées au § 2.4 de cette fiche :

- Le maître d'ouvrage ;
- L'entrepreneur qui a exécuté les travaux ;
- L'architecte, l'ingénieur spécialisé ;
- Tout autre maître d'œuvre ayant donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

II.3.5. Cas de récidive

En cas de récidive pour infraction de qualification identique dans un délai de 12 mois qui suit la date à laquelle la première décision de condamnation est devenue irrévocable, les amendes sont portées au double.

III. DISPOSITIF PREVU PAR LA LOI N° 25-90

III.1. Champ d'application

A l'exception des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué qui demeurent soumises aux dispositions du dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales, le système prévu par la loi n°25-90 s'applique à l'ensemble du territoire national.

III.2. Nature des infractions

Sont considérées comme infractions aux termes de la loi n°25-90 :

- La création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ou la réalisation des travaux d'équipement ou de construction en vue de cette création, sans l'autorisation préalable de lotir (art. 63) ;
- La création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ou la réalisation des travaux d'équipement ou de construction en vue de cette création, sur le domaine public ou sur une propriété privée dont l'affectation n'est pas destinée à la construction au regard des documents d'urbanisme ;
- la vente, la location, le partage ou la mise en vente ou en location des lots d'un lotissement ou de logements d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou n'a pas encore fait l'objet du procès-verbal de réception provisoire des travaux (art. 64) ;
- la vente, le partage ou la vente en indivision sans autorisation préalable de morcellement (art.65).

III.3. Contenu de la procédure

III.3.1. Agents habilités à relever les infractions

Sont habilitées à constater les infractions :

- Les officiers de police judiciaire ;
- les fonctionnaires communaux commissionnés à cet effet par les présidents des conseils communaux ;
- les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme commissionnés à cet effet ;
- tout fonctionnaire de l'Etat commissionné à cet effet par le Ministre chargé de l'urbanisme ;
- les agents des agences urbaines commissionnés à cet effet.

III.3.2. Constatation des infractions (art.66)

- La constatation des infractions englobe :
  - Le relevé ou la constatation des infractions ;
  - La rédaction du procès-verbal suivant les conditions de fond et de forme requises ;
  - L'envoi du P.V aux organes concernés.

- L'agent qui constate une infraction, est tenu donc de dresser un procès-verbal de constat ;

- Ce procès-verbal est transmis, dans les plus brefs délais, par les soins de l'agent verbalisateur :
  - Au procureur du Roi ;
  - au président du conseil communal ;
  - au Wali ou Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;
  - au contrevenant.

III.3.3. Contenu du P.V.

Afin de permettre aux autorités administratives et judiciaires de remplir leurs missions dans les meilleures conditions, le procès-verbal, établi par l'agent assermenté, doit satisfaire à toutes les conditions de fond et de forme requises (voir annexe).

III.3.4. Répression des infractions

III.3.4.1. Phase administrative

Cette phase se caractérise par l'intervention de deux autorités : le président du conseil communal et le gouverneur.

** Rôle du gouverneur*

- L'intervention du gouverneur se traduit, selon le cas, par l'ordre :
  - De cessation des travaux d'équipement ou de construction en cours ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans qu'il ait été délivré d'autorisation :
    - sur le domaine public ;
    - ou sur une propriété privée dont l'affectation, telle qu'elle résulte des documents d'urbanisme, n'est pas destinée à la construction.
  - la remise en l'état primitif des lieux ;
  - ou de démolition des constructions édifiées.

- Le gouverneur peut prendre cet ordre d'office ou à la demande du Président du conseil communal. Cet ordre précise le délai imparti au contrevenant pour exécuter les travaux ordonnés ;

- Si le contrevenant n'obtempère pas à l'ordre du gouverneur dans le délai qui lui est imparti, les travaux sont effectués à ses frais, soit par le gouverneur, soit par le président du conseil communal (art. 71).

** Rôle du président du conseil communal*

Le rôle du président se résume, à ce niveau, par :

- La saisine du gouverneur ;

- L'exécution de la sanction ordonnée par le gouverneur aux frais du contrevenant dans le cas où ce dernier n'obtempère pas, et ce concurremment avec l'autorité locale.

III.3.4.2.Phase judiciaire

- Les tribunaux restent compétents pour prononcer les sanctions pénales, que l'Administration intervienne ou non, ou même dans le cas où le contrevenant a fait cesser l'infraction ;

- Ces deux situations ne font pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne mettent pas, non plus, fin aux poursuites déjà engagées ;

- La démolition des constructions et des travaux d'équipements exécutés sans autorisation préalable, est ordonnée aux frais du contrevenant, que ces travaux soient réalisés sur une zone susceptible d'accueillir la construction ou non (art. 68).

- Indépendamment des sanctions pénales, les contrevenants en matière de lotissement et de morcellement sont également passibles de sanctions civiles, en ce sens que les actes de vente, de location ou de partage passés en infraction aux dispositions de la loi n°25-90 précitée sont frappés de nullité absolue (art. 72) ;

- Les actions en nullité sont intentées auprès des tribunaux de première instance par tout intéressé ou par l'administration (art. 72).

III.3.4.3. Cas de récidive

En cas de récidive pour infraction de qualification identique dans un délai de 12 mois qui suit la date à laquelle la première décision de condamnation est devenue irrévocable, les amendes sont portées au double.

IV. DISPOSIF PREVU PAR LE DAHIR DE 1960

IV.1. Champ d'application

Le système prévu par le dahir de 1960 est applicable dans les agglomérations rurales situées en dehors des périmètres définis à l'article premier et des zones prévues à l'article 18 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, c'est-à-dire en dehors :

- Des communes urbaines ;
- des centres délimités et leurs zones périphériques ;
- des groupements d'urbanisme ;
- des zones à vocation spécifique.

IV.2. Nature des infractions

Sont considérées comme infractions les actes ci-après :

- Edification d'une construction sans autorisation préalable, expresse ou tacite (art.7) ;
- édification de constructions dans un lotissement sans la réalisation par le lotisseur des travaux autorisés (art.11) ;
- violation des prescriptions du plan de développement (art.13) ;
- violation des règlements de voirie et de construction (art.13) ;
- défaut de conformité entre les travaux effectués et les plans approuvés (art.13);
- édification d'une construction sur un terrain appartenant au domaine public (art.14);

IV.3. Contenu de la procédure

IV.3.1. Agents habilités à relever les infractions

Sont habilitées à constater les infractions :

- Les officiers de police judiciaire ;
- les fonctionnaires communaux commissionnés à cet effet par les présidents des conseils communaux;
- les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme commissionnés à cet effet ;
- tout fonctionnaire de l'Etat commissionné à cet effet par le Ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les agents des agences urbaines commissionnés à cet effet.

IV.3.2. Constatation des infractions

Les infractions constatées sont consignées dans un procès-verbal selon les conditions de fond et forme précédemment citées.

IV.3.3. Répression des infractions

IV.3.3.1. Phase administrative

** Rôle du président du conseil communal*

- Depuis le dahir de 1976 sur l'organisation communale, les pouvoirs reconnus à l'autorité locale par les textes spéciaux sont transférés au président du conseil communal ;

- Le président du conseil communal peut ordonner la cessation des travaux et la démolition ou modification des travaux antérieurement effectués.

** Rôle de l'autorité locale*

- Dans le cas où la décision du président du conseil communal demeure sans effet, l'autorité locale doit en dresser procès-verbal et en saisir l'autorité judiciaire compétente ;

- Lorsqu'une construction est édifiée sur le domaine public, l'autorité locale peut faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à sa démolition.

IV.3.3.2. Phase judiciaire

- Le tribunal ordonne obligatoirement la démolition partielle ou totale des constructions ou prescrit l'exécution des travaux nécessaires ;

- Dans le cas où les travaux de démolition et des autres travaux nécessaires ne seraient pas exécutés, l'autorité locale peut, jugement rendu, y faire procéder d'office, aux frais et risques du contrevenant, quarante-huit heures après la mise en demeure adressée à ce dernier et prendre toutes mesures utiles à cette fin ;

- En cas d'inobservation du formalisme prévu pour les lotissements (autorisation de lotir, , passation des actes de vente, de location et de partage …), la nullité des actes de vente ou de location peut être prononcée sur requête de l'acquéreur, du locataire ou de l'administration aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur.

V. DISPOSITIONS SPECIALES RELATIVES AUX AGENCES URBAINES

- De par les textes institutifs des agences urbaines, leurs missions dans ce domaine portent sur le contrôle de la conformité des travaux de lotissement, de morcellement et de construction en cours de réalisation avec les lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme ;

- Pour la mise en œuvre de cette mission, chaque agence urbaine est dotée d'un corps d'agents assermentés habilités à relever les infractions ;

- Les procès-verbaux dressés par ces agents, sont transmis par le directeur de l'agence aux autorités compétentes, administratives et judiciaires afin de faire le nécessaire, conformément aux dispositions des lois en vigueur.

VI. COMITES DE VIGILANCE DES PREFECTURES ET PROVINCES

- Des comités de veille ou de vigilance, placés sous la présidence des Walis et Gouverneurs, ont été crées en vertu de la circulaire conjointe n°2259/127 du 27 août 2002 au niveau des préfectures et provinces ;

- Ces comités, chargés du suivi et du contrôle des constructions non réglementaires, comprennent les représentants :
  - Des provinces et préfectures ;
  - des services extérieurs de l'urbanisme ;
  - de l'agence urbaine.

- Ils sont assistés dans la mise en œuvre de leurs prérogatives de brigades dûment constituées en cadres qualifiés et en logistique matérielle ;

- Ces brigades sont notamment chargées de la rédaction des PV d'infractions qui seront portés à l'attention des comités de veille, du suivi des procédures auprès des communes et préfectures et provinces et des tribunaux compétents ainsi que de la préparation des rapports à soumettre aux walis et gouverneurs et auxdits comités de veille.

VII. TEXTES APPLICABLES

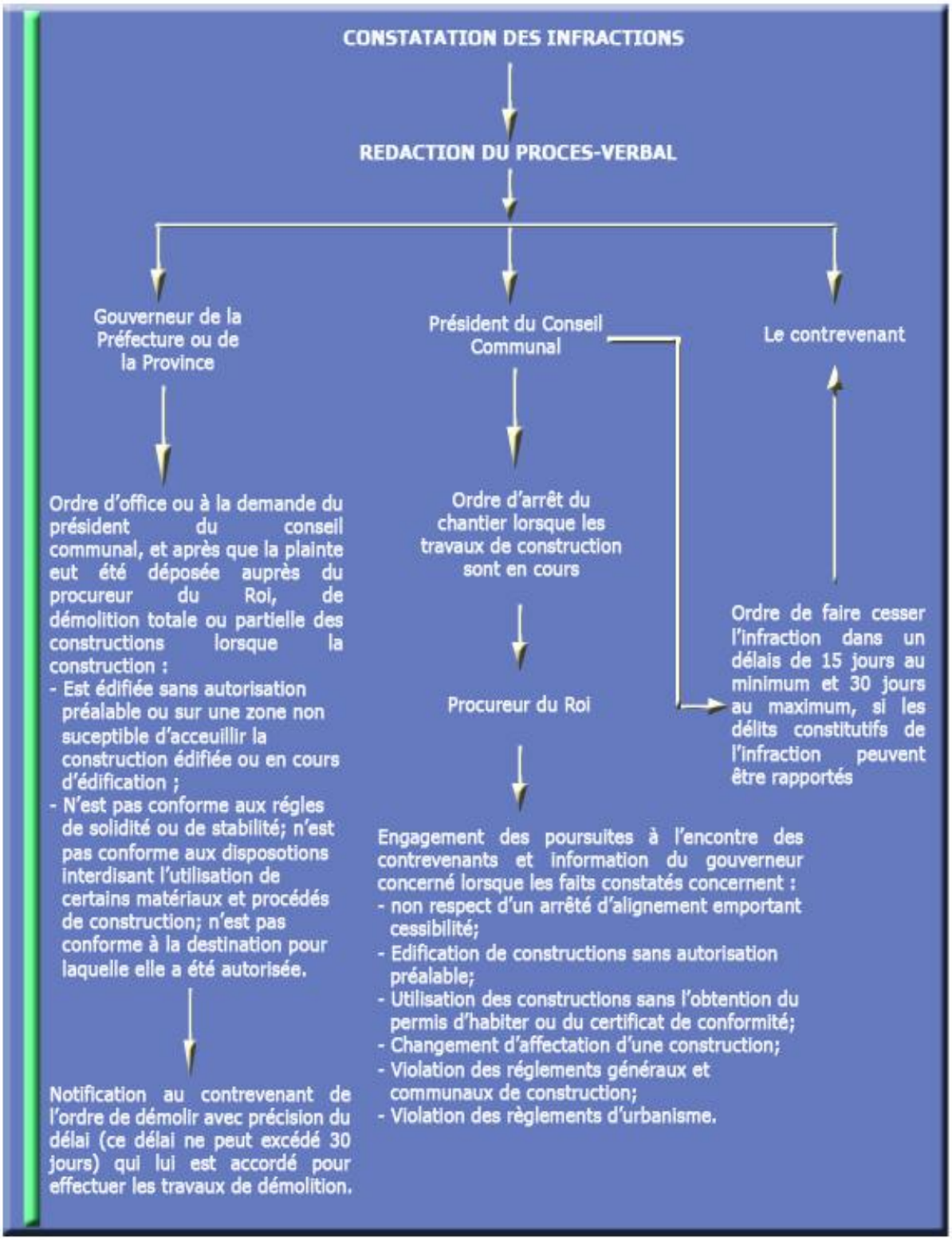
VII.1. Textes législatifs

- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 313) ;
- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O.n° 2489 du Vendredi 8 Juillet 1960) ;
- Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du Jeudi 3 Avril 2003) ;
- 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) (B.O. n°4159 du 15 juillet 1992, page 307);

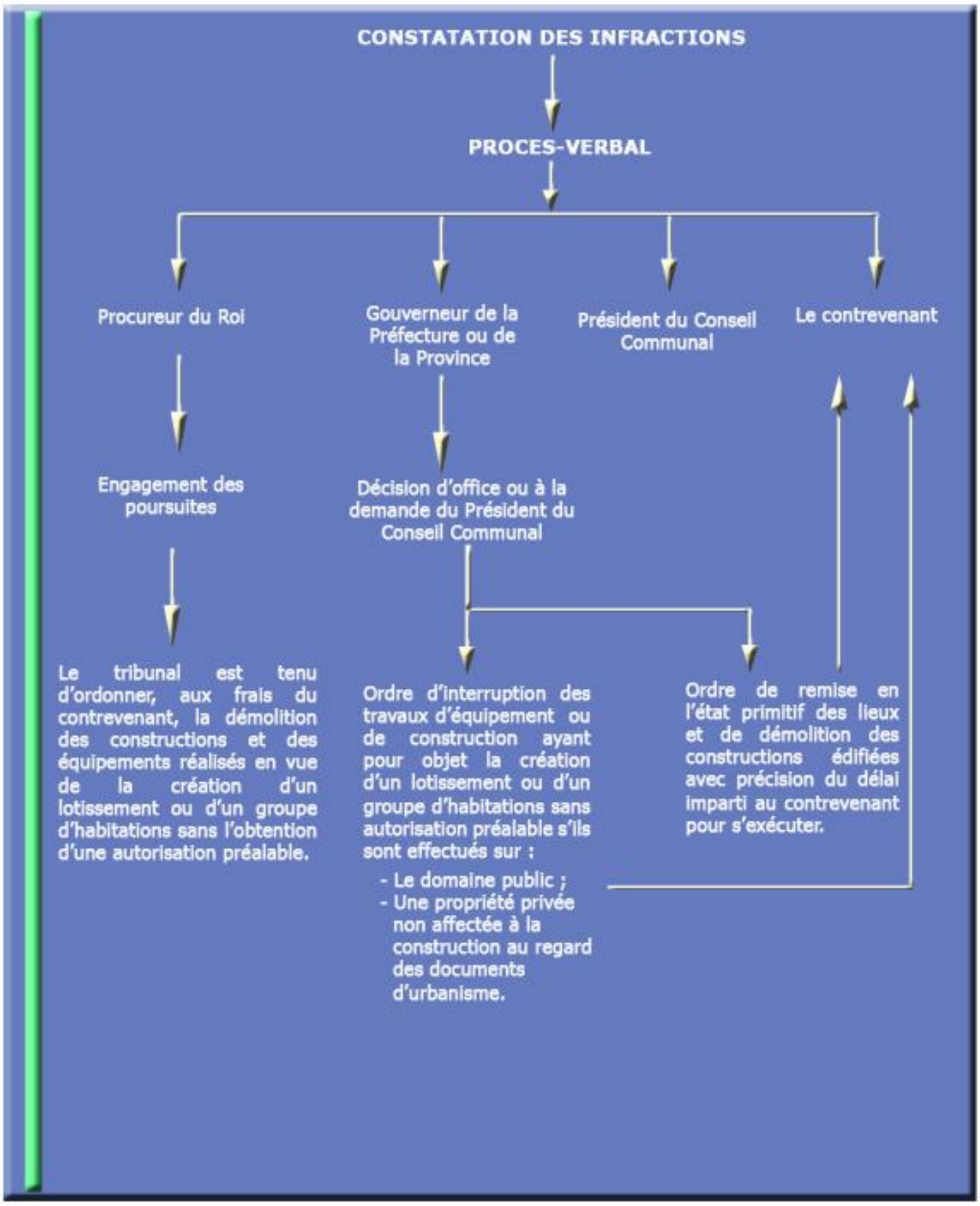
VII.2. Circulaires

- Circulaire du Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur n° 61/DUA/SJ en date du 28 Mars 1994 relative à la répression des infractions en matière d'urbanisme ;
- Circulaire n° 157/CAB du 16 mars 1995 concernant les infractions à la législation relative à l'urbanisme ;
- Circulaire n° 45/DGUAAT du 22 janvier 1996 relative au contrôle des chantiers de construction ;
- Circulaire conjointe Intérieur/Urbanisme n°127/2259 du 27 août 2002 relative à la prolifération des constructions non réglementaires ;
- Circulaire conjointe Intérieur/Urbanisme/Justice n°468/2757/11525 relative à la mise en œuvre du dispositif de contrôle et de répression des infractions en matière d'urbanisme ;
- Circulaire n° 28 du 10 mars 1993 relative à la nomination des agents chargés du constat des infractions en matière de construction et de lotissements ;
- Circulaire n° 31 du 17 mars 1993 relative à la nomination des agents chargés du constat des infractions en matière de construction et de lotissements ;
- Circulaire n° 07 du 29 janvier 1993 relative à la nomination des agents chargés du constat des infractions en matière de construction et de lotissements ;
- Circulaire n° 14 du 11 février 1993 relative à la nomination des agents chargés du constat des infractions en matière de construction et de lotissements ;
- Circulaire du ministre de la Justice n° 33 du 1er octobre 2002 relative à la prolifération des constructions non réglementaires ;
- Circulaire du ministre de la Justice n° 6 du 29
- octobre 1999 relative à la répression des infractions en matière de construction ;

PROCEDURE DE CONSTATATION DES INFRACTIONS DANS LE CADRE DE LA LOI N° 12-90



PROCEDURE DE CONSTATATION DES INFRACTIONS DANS LE CADRE DE LA LOI N° 25-90



DEUXIEME PARTIE :

PROCEDURES RELATIVES AU DOMAINE DE L'HABITAT

I. IMMEUBLES EN COPROPRIETE

GESTION DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Composantes de la copropriété
VI. Droits et obligations des copropriétaires
VII. Organes de la copropriété
VIII. Règlement de copropriété
IX. Textes applicables

I. CADRAGE

La gestion des immeubles en copropriété est régie par les dispositions :

- De la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- des textes d'application de la loi précitée.

II. DEFINITION

La copropriété est une modalité du droit de propriété qui permet au propriétaire d'un lot (appartement, local commercial ou professionnel) de disposer librement de ses parties privatives et qui confère collectivement aux copropriétaires un droit de propriété indivise sur les parties communes.

III. OBJET

Les dispositions instaurées par la loi n°18-00 visent à :

- Assurer une meilleure gestion des immeubles en copropriété et garantir leur bon fonctionnement ;
- assurer l'entretien desdits immeubles, notamment des parties communes, pour éviter leur détérioration et délabrement ;
- préserver la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- sauvegarder l'esthétique et l'agencement de l'immeuble.

IV. CHAMP D'APPLICATION

Le régime de la copropriété s'applique sur l'ensemble du territoire national :

- Aux immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ;
- aux ensembles immobiliers bâtis ;
- aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires ;
- aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ;
- aux immeubles non immatriculés ;
- aux coopératives et associations d'habitat.

V. COMPOSANTES DE LA COPROPRIETE

V.1. Parties privatives

Les parties privatives des immeubles sont constituées des parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement, à savoir :

- Les parquets, dallages et autres revêtements de sol ;
- Les cloisons intérieures ;
- Les portes intérieures ;
- Les équipements intérieurs des logements…

V.2. Parties communes

- Les parties communes des immeubles sont constituées des parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux à savoir notamment :
  - Le sol ;
  - les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelque soit leur profondeur ;
  - la façade de l'immeuble ;
  - les toits destinés à l'usage commun ;
  - les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
  - les loges des gardiens et des concierges ;
  - les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
  - les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
  - les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
  - les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
  - les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
  - les cours et les jardins ;
  - les locaux destinés à l'usage commun.
- Sont accessoires aux parties communes :
  - Le droit de surélévation de l'immeuble ;
  - le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
  - le droit d'excavation.

VI. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VI.1. Droits des copropriétaires

VI.1.1. Liberté d'usage des parties privatives

Tout copropriétaire a droit :

- De disposer librement et pleinement de des parties divises et indivises de l'immeuble ;
- de disposer et user des parties indivises selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble. Ce droit peut être exercé par l'occupant, locataire ou autre ;
- d'accéder aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie ;
- d'ester en justice en vue, notamment, soit :
  - de préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ;
  - de réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers ;
  - de faire réviser sa participation aux charges si celle-ci est supérieure à son dû.

VI.1.2. Limites à la liberté d'usage des parties privatives

- Le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant sont tenus de laisser accomplir, dans leurs parties divises, certains travaux décidés par l'assemblée générale de la copropriété ;
- Dans ce cas, le copropriétaire a droit d'être informé par le syndic de la nature de ces travaux, huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants ;
- Le copropriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux susvisés a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires ;

- Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenue de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires

VI.2. Obligation des copropriétaires

VI.2.1. Participation aux charges

- Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes, qui sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble ;
- Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président du tribunal de 1ère instance prononce une ordonnance d'injonction de payer.

VI.2.2. Respect de la destination de l'immeuble

Le copropriétaire est tenu de respecter notamment :

- La destination des parties privatives fixées par le règlement de la copropriété ;
- les clauses restrictives qui se trouvent dans le règlement de copropriété.

VII. ORGANES DE LA COPROPRIETE

VII.1. Syndicat des copropriétaires

VII.1.1. Définition

- Le syndicat est l'organe dans lequel est représenté l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages et locaux ;
- Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes de la copropriété ;
- Afin de mener les missions qui lui sont confiées, le syndicat bénéficie de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

VII.1.2. Constitution

En principe, le syndicat de copropriétaires est constitué par défaut dès lors qu'un immeuble comporte au moins deux copropriétaires. Pourtant, la naissance réelle du syndicat passe obligatoirement par :

- La constatation de la constitution par l'assemblée générale constitutive ;
- la déclaration de la constitution à l'autorité locale.

VII.1.3. Attributions

Le syndicat de copropriétaires est chargé, notamment, de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité et la quiétude de ses habitants ;
- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des usagers, d'assurer leur bonne jouissance et préserver l'esthétique et l'agencement de l'immeuble ;
- désigner et révoquer le syndic et son adjoint ;

- désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical ;
- autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;
- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures ;
- approuver le budget du syndicat et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

VII.1.4. Responsabilité

Le syndicat est tenu responsable :

- De tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes ;
- des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

VII.2. Conseil syndical

VII.2.1. Définition

- Le conseil syndical est un organe créé en vue d'assurer la gestion des parties communes lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires ;
- Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

VII.2.2. Composition

- Le conseil syndical est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat de copropriétaires ;
- Ces représentants sont élus lors de la tenue de l'assemblée générale.

VII.2.3. Présidence

- Le conseil syndical procède, lors de sa première réunion, à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans ;
- Il tient ses réunions à la demande de son président ou à l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est jugé nécessaire et, au moins, une fois tous les six mois.

VII.2.4. Désignation du syndic

- Le conseil syndical désigne son syndic à la majorité absolue ;
- Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires les décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions ;

- La notification est effectuée :
  - soit par lettre recommandée avec accusé de réception ;
  - soit par un huissier de justice.

- Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de 1ère instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions de l'assemblée générale si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé ;

- Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président du tribunal de 1ère instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant sortir de la formule exécutoire.

VII.3. Assemblée générale (A.G)

VII.3.1. Membres de l'assemblée générale

Tous les copropriétaires ont le droit de participer à l'assemblée générale et doivent donc y être convoqués.

VII.3.2. Réunion de l'A.G

- La présence de la moitié des voix des copropriétaires est nécessaire pour la tenue de l'assemblée générale ;

- Si ce quorum n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra les décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires, lors de laquelle elle procède à :
  - L'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement, le cas échéant ;
  - l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble.

- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an ;

- L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois qu'il est nécessaire et à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires ;

- Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour ;

- L'assemblée générale prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic ou, le cas échéant, au conseil syndical ;

- Les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement sont définies dans le règlement de copropriété.

VII.3.3. Attributions

- L'assemblée générale est chargée de :
  - prendre les décisions et de mettre en place des mesures devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité et la quiétude de ses habitants ;
  - gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue :
    - de préserver la sécurité des usagers ;
    - d'assurer leur bonne jouissance ;
    - préserver l'esthétique et l'agencement de l'immeuble.
  - désigner et révoquer le syndic et son adjoint ;
  - désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical ;
  - autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;
  - mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures ;

- approuver le budget du syndicat, et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

➢ A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :
- Elaboration du règlement de copropriété, s'il n'est pas établi, ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance ;
- réalisation des travaux d'améliorations de l'immeuble (appareils d'équipement, accessibilités …) ;
- désignation, révocation, et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- révision de la répartition des charges communes en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- réalisation des grands travaux d'entretien ;
- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

VII.4. Syndic

VII.4.1. Définition

➢ Le syndic est une personne mandatée par la collectivité des copropriétaires dont il est le représentant légal ;

➢ Le syndic n'est pas un employé de la copropriété. Il la représente de manière indépendante et a droit à ce titre à une rémunération ;

➢ Le syndic est tenu de rendre des comptes sur sa gestion.

VII.4.2. Missions du syndic

Le syndic est chargé notamment :

➢ d'exécuter les prescriptions du règlement de copropriété ;

➢ de concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;

➢ de veiller à l'entretien des parties communes et au gardiennage des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;

➢ d'effectuer les réparations urgentes, même d'office ;

➢ de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;

➢ de collecter les cotisations des copropriétaires contre récépissé ;

➢ d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;

➢ de communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires, au moins tous les trois mois ;

➢ de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont

l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;

- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- de représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

VII.4.3. Le syndic adjoint

Le syndic adjoint a notamment pour mission d'exercer, selon le cas et provisoirement, les mêmes attributions que le syndic, en cas :

- De décès du syndic ;
- de sa révocation ;
- de sa démission ;
- de son refus de remplir son rôle ;
- de sa volonté de cesser ses fonctions ;
- de son absence.

VII.4.4. Fin de la mission du syndic

- Les fonctions du syndic prennent fin par :
  - Le non renouvellement de son mandat par l'assemblée générale des copropriétaires ;
  - sa révocation ;
  - sa démission ;
  - son décès ou son incapacité.

- A l'expiration de sa mission, le syndic ou son adjoint est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat, et de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités ;

- Passé le délai de 15 jours et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de 1ère instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

VIII. REGLEMENT DE COPROPRIETE

VIII.1. Définition

- Le règlement de copropriété est la charte de la copropriété qui lie tous les copropriétaires entre eux. Il constitue les statuts du syndicat des copropriétaires qui :
  - Fixe leurs droits et obligations ;
  - définit les parties privatives et les parties communes ;
  - organise le fonctionnement interne de la copropriété ;
  - détermine la destination de chacun des lots.

- Tout immeuble en copropriété est régi par un règlement de copropriété.

VIII.2. Contenu

- Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

  - La description de l'immeuble ;
  - la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;
  - la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
  - la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque fraction divise.

- Le règlement de copropriété définit également :
  - Les règles de gestion du syndicat ;
  - les règles de la tenue de l'assemblée générale ;
  - les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical. Cette disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;

VIII.3. Elaboration

- Le règlement de copropriété est élaboré :
  - Soit par le propriétaire initial ;
  - soit par les copropriétaires.

- Au cas où il n'en existe pas un, le règlement de copropriété type est applicable à l'ensemble des copropriétaires.

VIII.4. Documents annexés au règlement de copropriété

Doivent être annexés au règlement de copropriété :

- Les plans d'architecture ne varietur ;
- les plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes

VIII.5. Publicité

VIII.5.1. Cas où l'immeuble est immatriculé

- Le règlement de copropriété, auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles, doit faire l'objet d'un dépôt et d'une inscription à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble ;
- Un exemplaire du règlement de copropriété et des pièces y annexées sont obligatoirement joints à l'acte d'achat du lot ;
- Il est fait mention dans l'acte d'acquisition que l'acheteur a pris connaissance du règlement de copropriété et des pièces y jointes.

VIII.5.2. Cas où l'immeuble est non immatriculé

Le règlement de copropriété, avec les modifications éventuelles, est déposé au secrétariat greffe du tribunal de première instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

IX. TEXTES APPLICABLES

IX.1. Textes législatifs

- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) (B O du 7 novembre 2002).

IX.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-03-852 du 18 rabii Il 1425 (7 Juin 2004) pris pour l'application de l'article 12 de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (B.O. n° 5222 du 17 juin 2004).

INSTALLATION DE CONCIERGERIES DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Objet
III. Champ d'application
IV. Conditions d'installation
V. Logement du concierge
VI. Sanctions
VII. Textes applicables

I. CADRAGE

La procédure relative à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation est régie par les dispositions :

- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977 ;

- du décret n°2-76-69 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 susvisé.

II. OBJET

- L'objet de la procédure instituée par le dahir portant loi n° 1-76-258 du 8 octobre 1977 est de soumettre les immeubles à usage d'habitation ainsi que tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitat économique, situés à l'intérieur du périmètre des communes urbaines à l'obligation de l'installation de conciergeries et de l'entretien ;

- L'entretien des immeubles, quels que soient leur nature ou leur usage et le nombre d'appartements ou de locaux qu'ils comportent, doit être assuré par des préposés non logés ou des entreprises spécialisées ;

III. CHAMP D'APPLICATION

La procédure instituée par le dahir de 1977 est applicable aux immeubles situés à l'intérieur du périmètre des communes urbaines dont la liste est fixée par décret [3]

IV. CODITIONS D'INSTALLATION DE CONCIERGERIES

- Les logements de concierge doivent satisfaire aux normes déterminées par la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et d'habitat et à toutes autres prescriptions réglementaires ;

- L'installation de conciergeries doit aussi satisfaire aux conditions spécifiques ci-après :

IV.1. Immeubles comprenant au moins dix appartements

- Tout immeuble ou groupe d'immeubles à usage d'habitation comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes, et être pourvu d'un concierge pour en assurer la garde et l'entretien ;

- Sont également éligibles à cette réglementation, les immeubles ou groupes d'immeubles ayant une valeur immobilière totale ne dépassant pas les seuils fixés par la réglementation se rapportant à l'octroi des prêts à la construction et à l'acquisition des logements économiques.

IV.2. Immeubles d'habitat économique de vingt à quarante appartements

- Tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitat économique comprenant de vingt à quarante appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes et être pourvu d'un concierge, pour en assurer la garde et l'entretien ;
- Lorsque le nombre d'appartements dépasse quarante, l'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires ;

- L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont également obligatoires chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de quarante.

IV.3. Exception

Les immeubles ou groupes d'immeubles dans lesquels l'aménagement d'une conciergerie est techniquement

[3] L'article premier du décret n°2-76-69 pris pour l'application du dahir portant loi ci-dessus mentionné fixe la liste des communes concernées.

impossible sont dispensés de l'obligation de comporter un local à usage de conciergerie.

V. SURFACE ET CONSISTANCE DU LOGEMENT DU CONCIERGE

La surface utile du local à usage de conciergerie ne doit pas être inférieure à :

- 30m² pour une consistance d'une pièce, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles ne comportant pas plus de trente appartements ;
- 45m² pour une consistance de deux pièces, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles comportant de trente et un à quarante appartements.

VI. SANCTIONS

VI.1. Constatation des infractions

Les infractions au dispositif d'installation des conciergeries sont constatées, suivant le cas, par :
- Les officiers de police judiciaire ;
- les inspecteurs et contrôleurs du travail ;
- le personnel des communes urbaines commissionné à cet effet.

VI.2. Sanctions des infractions

Les auteurs des infractions sont passibles de peines dans les cas suivants :
- Non respect par le propriétaire de l'immeuble de l'obligation d'aménager ou de construire un logement de concierge dans le délai d'un an ;
- défaut de déclaration de l'emploi vacant dans les délais prescrits ;
- vacance de l'emploi de concierge pendant une durée supérieure à deux mois, sauf cas de force majeure prouvé ;
- embauche d'une personne en infraction aux modalités réglementaires (chapitre III du décret n°2-76-69 pris pour l'application du dahir n°1-76-258 susvisé).

VII. TEXTES APPLICABLES

VII.1. Textes législatifs

- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation. (B.O. n°3388 bis du 10 octobre 1977, page 1117);

VII.2. Textes réglementaires

- Décret n°2-76-69 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif a l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.(B.O. n°3392 du 2 novembre 1977, page 1363).

II. ACCES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE

VENTE D'IMMEUBLES EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Contenu de la VEFA
IV. Obligations contractuelles
V. Conservation des droits de l'acquéreur
VI. Retard et pénalités
VII. Résiliation du contrat
VIII. Textes applicables

I. CADRAGE

- Le régime juridique de la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement est régi par les dispositions de la loi n°44-00, promulguée par le dahir n°1-02-309 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;

- Cette loi complétive, fait l'objet du chapitre III intitulé « de quelques espèces particulières de vente » du titre premier du livre deuxième du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats.

II. DEFINITION

- La vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement est toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;

- Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble. (Article 618-1 du DOC) ;

- L'immeuble vendu n'est réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, ou le cas échéant, lorsque le vendeur présente à la demande de l'acquéreur un certificat attestant que l'immeuble est conforme au cahier des charges.

III. CONTENU DE LA VEFA

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement fait l'objet d'un contrat préliminaire et d'un contrat définitif.

III.1. Contrat préliminaire

- Le contrat préliminaire est conclu, sous peine de nullité, soit :
  - Par acte authentique ;
  - par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession.

- La liste [4] nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes et les conditions d'inscription est fixée annuellement par arrêté du ministre de la justice.

III.1.1. Signature du contrat

- Le contrat préliminaire ne peut être conclu qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée.

- Ce contrat doit être signé et paraphé en toutes les pages par le vendeur, l'acquéreur et par celui qui l'a dressé ;

- Les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dont le ressort duquel exerce ledit avocat.

III.1.2. Énonciations du contrat

- Tout acte doit comporter notamment les éléments suivants :
  - L'identité des parties contractantes ;

[4] La liste de ces professions n'est pas encore fixée.

- le titre de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant, le cas échéant, les droits réels et les servitudes foncières et toutes autres servitudes ;
- le numéro et la date de l'autorisation de construire ;
- la description de l'immeuble objet de la vente ;
- le prix de vente définitif et les modalités de son paiement ;
- le délai de livraison ;
- les références de la caution bancaire ou toute autre caution ou assurance, le cas échéant.

➢ Les documents suivants sont, également, obligatoirement joints au contrat préliminaire :
- copies conformes des plans d'architecture ne varietur, du béton armé et du cahier des charges ;
- certificat délivré par l'ingénieur spécialisé attestant l'achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée.

III.2. Contrat définitif

Le contrat définitif est conclu après règlement intégral du prix de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble, objet du contrat préliminaire de la vente (art.618-3 du DOC).

III.3. Dépôt du dossier

III.3.1. Cas où l'immeuble est immatriculé

Dans le cas où l'immeuble est immatriculé, les pièces suivantes sont déposées auprès de la conservation de la propriété foncière :

➢ Copie du cahier des charges ;

➢ plan d'architecture Ne varietur ;

➢ règlement de copropriété, le cas échéant.

III.3.2. Cas où l'immeuble n'est pas immatriculé

Au cas où l'immeuble n'est pas immatriculé, les copies susmentionnées sont déposées au greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble et sont inscrites sur un registre spécial.

IV. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

IV.1. Obligations du vendeur

Le vendeur s'engage à :

➢ Etablir un cahier des charges de construction qui précise :
- La consistance du projet ;
- la désignation du projet ;
- la nature des prestations et des équipements de l'immeuble à réaliser ;
- les délais de réalisation et de livraison.

➢ respecter les plans d'architecture, les délais de réalisation des constructions et les clauses du cahier des charges ;

➢ constituer, au profit de l'acquéreur, une caution bancaire ou une assurance afin de permettre à l'acquéreur de récupérer les versements en cas de non exécution du contrat ;

- informer, par lettre recommandée, l'acquéreur de l'obtention du permis d'habiter où du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas trente jours à compter de la date de délivrance desdits permis, et requérir l'éclatement du titre foncier, objet de la propriété sur laquelle est édifié l'immeuble en vue de créer un titre foncier de chaque partie divise lorsque l'immeuble est immatriculé.

IV.2. Obligations de l'acquéreur

- Sauf stipulation contraire des parties, l'acquéreur est tenu de payer une partie du prix de la construction selon les phases suivantes :
  - L'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ;
  - l'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
  - l'achèvement des travaux de finition.

- L'acquéreur ne peut céder les droits qu'il tient d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à une tierce personne qu'après en avoir notifié le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

V. CONSERVATION DES DROITS DE L'ACQUEREUR

V.1. Pré notation

- Lorsque l'immeuble est immatriculé, et après accord du vendeur, l'acquéreur peut requérir, sur production du contrat préliminaire de vente, du conservateur de la propriété foncière la mention d'une pré notation ;

- Cette pré notation demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur le titre foncier de l'immeuble, objet de la vente.

V.2. Effets de la pré notation

- Dès la mention de la pré notation, il est interdit au conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre foncier ;

- Le contrat définitif prend rang à la date de la mention de la pré notation.

VI. RETARD ET PENALITES

L'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défaillante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie.

VI.1. Retard dans les paiements

L'acquéreur est passible d'une indemnité qui ne peut excéder 1% par mois de la somme exigible, sans toutefois dépasser 10% par an.

VI.2. Retard dans la réalisation des travaux de construction

Le vendeur est passible d'une indemnité de 1% par mois de la somme due, sans dépasser 10% par an.

VII. RESILIATION DU CONTRAT

En cas de résiliation du contrat par l'une des parties, la partie lésée a droit à une indemnité ne dépassant pas 10% du prix de vente.

VIII. TEXTES APPLICABLES

VIII.1. Textes législatifs

- Loi n°44-00 promulguée par le dahir n°1-02-309 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002). (B O du 7 novembre 2002) (chapitre III intitulé « de quelques espèces particulières de vente » du titre premier du livre deuxième du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats). (B.O. 12 septembre 1913).

VIII.2. Textes réglementaires

- Décret n°2-03-853 du 18 rabii II 1425 (7 juin 2004) pris pour l'application des articles 618-3 et 618-16 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats (B.O. n°5222 du 17 juin 2004) ;

- Décret n° 2-04-143 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) fixant les tarifs relatifs à l'établissement des actes concernant les contrats préliminaire et définitif de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement (B.O. n°5280 du 6 janvier 2005).

LOCATION-ACCESSION

A LA PROPRIETE IMMOBILIERE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Objet
IV. Champ d'application
V. Contenu du contrat de location-accession
VI. Obligations contractuelles
VII. Conservation des droits de l'accédant
VIII. Résiliation du contrat
IX. Textes applicables

I. CADRAGE

La procédure relative à la location-accession à la propriété immobilière est régie par les dispositions :

- De la loi n° 51-00 relative à la location-accession à la propriété immobilière, promulguée par le dahir n°1-03-202 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003) ;
- du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, tel qu'il a été modifié et complété ;
- du décret n° 2-04-757 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) pris pour l'application des articles 4 et 16 de la loi n° 51-00 relative à la location accession.

II. DEFINITION

- La location-accession est un contrat de vente par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le versement d'une redevance, jusqu'à la date de la levée de l'option ;
- Le vendeur ne peut exiger, ni accepter aucun versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat de location-accession.

III. OBJET

La location-accession vise à promouvoir et à encourager l'accès à la propriété de logements.

IV. CHAMP D'APPLICATION

- La procédure relative à la location-accession s'applique aux immeubles achevés et à usage d'habitation ;
- Sont exclues du champ d'application de cette procédure les dispositions :
  - de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980), telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
  - de la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers promulguée par le dahir n° 1-99-211 du 13 joumada I 1420 (25 août 1999) ;
  - du décret-loi n° 2-80-552 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980) instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires.

V. CONTENU DE LA LOCATION-ACCESSION

Le contenu de la location-accession sera abordé à travers deux aspects : le contrat de location-accession et l'accession à la propriété.

V.1. Contrat de location-accession

- Le contrat régissant la location-accession doit être conclu, sous peine de nullité, soit :
  - Par acte authentique ;
  - par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

- La liste [5] nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par arrêté du ministre de la justice.

V.1.1. Signature du contrat

- Le contrat de location-accession doit être signé et paraphé en toutes les pages par le vendeur, l'acquéreur et par celui qui l'a dressé ;
- Les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dont le ressort duquel exerce ledit avocat.

V.1.2. Enonciations du contrat

Tout acte doit comporter notamment les éléments suivants :

- L'identité des parties contractantes ;
- les références foncières de l'immeuble faisant l'objet du contrat ;
- la situation et la description de l'immeuble ou fraction de l'immeuble ;
- le prix de vente de l'immeuble fixe et non révisable;
- le montant de l'avance s'il y a lieu et de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité ainsi que les modalités de paiement, et celles d'imputation de la redevance sur le prix de vente ;
- la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix de l'immeuble avant la date de levée de l'option ;
- les références du contrat d'assurance conclu par le vendeur, garantissant l'immeuble ;
- les conditions de réalisation et de résiliation de l'option ;
- la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de prorogation et de résiliation anticipée du contrat.

V.1.3. Effet du contrat

L'entrée en jouissance de l'immeuble par l'accédant prend effet dès la conclusion du contrat de location-accession.

V.2. Contrat définitif d'accession à la propriété

- Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu par le contrat de location-accession ;
- Ce contrat doit être conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession précité ;
- En cas de refus du vendeur de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de 30 jours, après une mise en demeure restée infructueuse, l'accédant, qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif de vente ;

[5] La liste de ces professions n'est pas encore fixée.

- Le jugement définitif ordonnant la conclusion du contrat de vente vaut contrat définitif de vente.

VI. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

VI.1. Obligations du vendeur

- Le vendeur est tenu d'établir un état des lieux contradictoirement avec l'accédant lors de la signature du contrat ou en cas de sa résiliation ;
- Le vendeur doit supporter la charge des réparations relatives aux éléments concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble ;
- Le vendeur est tenu, dans un délai de trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, et, par lettre recommandée avec accusé de réception, de mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession.

VI.2. Obligations de l'accédant

- L'accédant est tenu de payer une redevance, montant versé par échéances, en contrepartie de l'acquisition future de l'immeuble ou partie de l'immeuble. Cette redevance comprend obligatoirement deux parties :
  - Un montant relatif au droit de jouissance de l'immeuble ;
  - un montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble.
- L'accédant est tenu de respecter la destination de l'immeuble qui lui a été donnée par le contrat de location-accession, de payer les charges d'entretien de l'immeuble conformément au Code des Obligations et Contrats, et à la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, et de ne opérer de transformations mettant en péril la sécurité et la solidité de l'immeuble ou partie de l'immeuble ;
- L'accédant peut toutefois, après accord écrit du vendeur, et à ses frais, procéder à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou partie de l'immeuble.

VII- CONSERVATION DES DROITS DE L'ACCEDANT

VII.1. Pré notation

Lorsque l'immeuble est immatriculé, l'accédant requiert du conservateur de la propriété foncière pour la conservation provisoire de son droit la mention d'une pré notation sur le titre foncier de l'immeuble, et ce sur production du contrat de location-accession ;

VII.2. Effets de la pré notation

- La pré notation demeure valable jusqu'à l'inscription sur le titre foncier du contrat définitif de vente de l'immeuble ;
- Le contrat définitif prend rang à la date de la mention de la pré notation.

VII.3. Cas où l'immeuble est non immatriculé

Dans le cas où l'immeuble est non immatriculé, une copie du contrat de location-accession doit être déposée près du greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble et inscrite sur un registre spécial tenu audit greffe.

VIII. RESILIATION DU CONTRAT

VIII.1. Résiliation par le vendeur

- Pour des raisons qui lui sont imputables, le vendeur peut demander la résiliation du contrat de location-accession ;
- L'accédant a, dans ce cas, droit au remboursement des sommes versées correspondantes à l'avance, s'il y a lieu, et au montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble, majorés d'une indemnité de 10% sur les sommes remboursables ;
- Ce remboursement interviendra dans un délai maximum de trois mois après la résiliation du contrat ;
- Le vendeur ne peut exiger l'éviction des lieux qu'après remboursement desdites sommes.

VIII.2. Résiliation par l'accédant

- Pour des raisons qui lui sont imputables, l'accédant ou ses ayants droit peut demander la résiliation du contrat, soit :
  - Avant la date prévue pour la levée de l'option ;
  - à l'échéance de celle-ci.
- L'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondant au titre du prix d'acquisition, déduction faite d'une indemnité au profit du vendeur de 10% de ces sommes ;
- L'accédant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, sauf convention contraire et lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque la conclusion du contrat définitif de vente n'a pas lieu au terme convenu ;
- L'accédant reste tenu du paiement de la redevance correspondant à la jouissance échue et non réglée ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieu et place (voir obligations du vendeur).

VIII.3. Résiliation par voie judiciaire

- Si l'accédant ne remplit pas ses obligations contractuelles (paiement de l'avance, de la redevance et charges exigibles), le président du tribunal de première instance, statuant en référé, est compétent pour prononcer la résiliation du contrat de location-accession, ordonner le congé de l'accédant comme occupant les lieux sans droit ni titre et la radiation de la pré notation ;
- L'accédant doit, dans ce cas, payer les sommes exigibles et une indemnité de 10% desdites sommes.

IX. TEXTES APLICABLES

IX.1. Textes législatifs

- Loi n° 51-00 relative à la location-accession à la propriété immobilière, promulguée par le dahir n°1-03-202 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003) (B.O. du 15 janvier 2004) ;
- Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, tel qu'il a été modifié et complété (B.O. du 12 septembre 1913).

IX.2. Textes réglementaires

- Décret n° 2-04-757 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) pris pour l'application des articles 4 et 16 de la loi n° 51-00 relative à la location accession (B.O. n° 5280 du 6 janvier 2005).

III. INTERVENTION SUR L'HABITAT INSALUBRE

INTERVENTION SUR LES IMMEUBLES MENACANT RUINE

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Définition
III. Procédure
IV. Textes de référence

I. CADRAGE

- L'intervention sur les immeubles menaçant ruine n'est régie par aucun texte spécial ;

- Les autorités concernées s'inspirent des textes relatifs à la police administrative générale ayant pour objet de sauvegarder l'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques. Les textes en questions sont les suivants :
  - Dahir du 8 décembre 1915 relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'hygiène publique et la salubrité dans les villes (B.O. n°164 du 13 décembre 1915, page 888) ;
  - Dahir du 30 juillet 1918 conférant aux pachas et aux caïds des pouvoirs spéciaux pour assurer la protection de l'hygiène publique et la salubrité dans les villes (B.O. du 12 août 1918, page 776) ;
  - Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003), notamment ses articles 31, 44, 46 et 49 ;
  - Décret n°2-78-157 du 11 rejeb 1400 (26 mai 1980) fixant les conditions de l'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publiques (B.O. n°3528 du 11 juin 1980) ;
  - Circulaire du Ministre d'Etat à l'Intérieur n°546 du 13 avril 1977 relative aux bâtiments anciens, mesures de protection contre les imprévus ;
  - Circulaire du Ministre d'Etat de l'Intérieur du 20 décembre 1999 relative à la prévention des dégâts susceptibles d'être engendrés par des immeubles menaçant ruinent.

II. DEFINITION

- Les immeubles menaçant ruine sont des constructions qui présentent un danger sur la vie des citoyens et de leurs biens ainsi que sur la salubrité, la tranquillité et la santé publiques ;

- Ces constructions peuvent être nouvelles ou anciennes, édifiées de manière réglementaire ou non et qui menacent ruine du fait notamment :
  - De leur caractère vétuste ;
  - de la malfaçon dans les travaux de construction ou de fondations (insuffisance des matériaux de construction utilisés, dépassement du nombre de niveaux autorisés …) ;
  - de l'anomalie ou l'obstruction des canaux d'évacuation des eaux usées ;
  - du glissement ou de la fragilité du sol ;
  - des travaux de terrassement des terrains avoisinants par l'utilisation de grands engins.

III. PROCEDURE D'INTERVENTION

III.1. Intervenants

L'intervention sur les immeubles et les édifices menaçant ruine, implique plusieurs autorités dont les principales sont :

- La province ou la préfecture ;
- le conseil municipal ;
- le bureau municipal d'hygiène.

III.2. Dépôt de la demande

- La demande de démolition de maison vétuste émane :
  - Soit d'un agent de contrôle de la commune ;
  - soit du propriétaire ;

- Cette formalité s'applique aux personnes physiques ou morales ;

- La responsabilité de l'autorité administrative dans le cas où elle n'a pas pris les mesures nécessaires pour éviter l'effondrement de l'immeuble menaçant ruine ne dispense en rien le propriétaire de l'immeuble de sa responsabilité, car c'est à lui à qui incombe le devoir de son entretien et sa réparation en cas de besoin.

III.3. Cas de non urgence

III.3.1. Constat des lieux

Cette formalité commence par la visite de l'immeuble et son examen par les services techniques compétents de la commune. Un procès-verbal est établi et précise si l'immeuble en question menace ou non ruine.

III.3.2.Décision du président du conseil communal

Le président du conseil communal, saisi d'un rapport établi par les les services communaux compétents sur l'état de l'immeuble et les mesures à prendre si celui-ci nécessite des travaux d'entretien ou de démolition partielle, prend un arrêté prescrivant les mesures à prendre.

III.3.3. Visa de l'autorité locale

- L'arrêté est soumis au visa du wali ou du gouverneur qui dispose d'un délai de 8 jours pour se prononcer ;
- Dans le cas d'une réponse favorable, le président notifie l'arrêté au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble ;
- La procédure prend fin dans le cas où l'arrêté est exécuté.

III.3.4. Opposition à la décision

lorsque le destinataire contexte la nature ou l'étendue des mesures à prendre, il doit :

- En informer les services communaux dans un délai de 4 jours à compter de la notification de la décision ;
- désigner un expert assermenté qui examine l'état de l'immeuble en présence du représentant de la commune pour vérifier si les mesures prescrites sont justifiées.

III.3.5.Décision définitive

Sur la base des conclusions de l'expert, un arrêté définitif du président du conseil communal est établi et visé par le wali ou le gouverneur dans le même délai (8 jours) et est notifié à intéressé ;

III.3.6. Exécution forcée

- En cas de refus de s'exécuter, un procès-verbal est établi par les services communaux et notifié au récalcitrant ;
- Le président procède alors à l'exécution d'office, aux frais et dépens de l'intéressé, de son arrêté prescrivant des travaux de réparation ou la démolition de l'immeuble incriminé.

III.4. Cas d'urgence

III.4.1. Constat des lieux

Le cas d'urgence est constaté par les services communaux compétents (art. 3 du décret n°2-78-157) ;

III.4.2. Décision irrévocable

- Le président du conseil communal invite l'intéressé par décision à entreprendre, dans un délai déterminé, les travaux qui s'imposent ;
- La décision du président ne peut, dans ce cas, faire l'objet d'aucune contestation.

III.4.3. Visa de l'autorité locale

- Pour être exécutoire, la décision du président doit être revêtue du visa du Wali ou du gouverneur dans un délai de 4 jours à compter du jour de sa réception ;
- Le défaut de décision dans ce délai vaut approbation.

III.4.4. Exécution de la décision

La décision du président est notifiée à l'intéressé soit par lettre recommandée ou par procès-verbal établi par les services communaux, en lui demandant de réaliser les travaux dans un délai qu'il lui fixe.

III.4.5. Exécution d'office

Dans le cas où l'intéressé ne s'exécute pas, le président procède à l'exécution d'office, aux frais et dépens de celui-ci.

IV. TEXTES DE REFERENCE

(Cf. § I de la présente fiche)

RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LE CADRE DU PROGRAMME « VILLES SANS BIDONVILLES »

SOMMAIRE

I. Cadrage
II. Objet
III. Contenu
IV. Annexe

I. CADRAGE

- Suite à l'évaluation des interventions sur les bidonvilles et face à la persistance de grands et moyens bidonvilles dans les grandes villes, le Gouvernement a établi une nouvelle stratégie appelée « villes sans bidonvilles » qui repose sur un contrat ou une convention signée dans chaque ville concernée entre les autorités locales, les conseils communaux et le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;

- Cette convention fixe les objectifs à atteindre et les délais à respecter ;

- La participation locale est d'essence technique et logistique, surtout pour ce qui se rapporte aux relations avec la population concernée ;

- Les collectivités locales interviennent pour essayer d'assainir le foncier nécessaire et de le mettre à la disposition de l'organisme public de l'habitat à des prix préférentiels.

II. OBJET

Le programme VSB vise l'éradication totale des bidonvilles situés dans les villes concernées.

III.CONTENU

III.1. Partenaires du programme

Le cadre institutionnel mis en place pour assurer la réalisation du programme ''villes sans bidonvilles'' est décrit dans le manuel de procédures et le contrat modèle « ville sans bidonvilles », dans lesquels sont définis le rôle et les responsabilités de chacun des acteurs entrant dans le processus de mise en œuvre du programme, qu'il s'agisse de partenaires ou d'opérateurs.

III.1.1. Partenaires centraux

La réussite de chaque opération du programme est tributaire de la participation active des autorités centrales directement ou indirectement concernées par ce programme. Il s'agit :

- du Ministère de l'Intérieur, qui joue un rôle de catalyseur desdites opérations auprès des walis, gouverneurs et surtout auprès des présidents des conseils communaux ;

- du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace qui apporte sa contribution déterminante au niveau de la mobilisation des assiettes foncières nécessaires, de la recherche du financement et du savoir-faire technique national et international qui sont nécessaires à la réalisation du programme ;

- du Ministère des Finances ;

- des Ministères sectoriels responsables des services publics de santé, d'éducation nationale, du sport etc.

III.1.2. Partenaires régionaux

- Les rôles respectifs des walis de régions et des gouverneurs de préfectures ou de provinces sont décrits dans le manuel de procédures ;

- Les missions assignées aux walis sont plus axées sur la coordination et le suivi des opérations ;

- Les missions assignées aux gouverneurs sont plus opérationnelles ;

- La différence entre le rôle des uns et des autres se reflète dans la composition et les missions respectives du comité régional de coordination présidé par le wali et le comité préfectoral ou provincial d'identification et de mise en œuvre présidé par le gouverneur.

III.1.3. Opérateurs publics de l'habitat

Le Holding d'Aménagement Al Omrane a une grande responsabilité dans la réalisation du programme VSB dans la mesure où il est chargé :

- D'appuyer les Walis et gouverneurs dans la programmation des actions annuelles et pluriannuelles ;
- d'assurer la responsabilité technique, financière et sociale des opérations qui leur sont confiées ;
- de réaliser les études de faisabilité des projets retenus ;
- de régler les aspects et les problèmes liés au foncier jusqu'à la délivrance des titres fonciers individuels.

III.1.4. Collectivités locales

- Les collectivités locales ont un rôle déterminant dans le processus de mise en œuvre des opérations du programme VSB et en particuliers les grandes villes qui ont des moyens pour remplir les missions qui sont les leurs dans ce domaine ;
- Les communes sont, de par la loi n°78-00 portant charte communale, investies de larges responsabilités dans le domaine de l'habitat et en particulier l'habitat irrégulier ou non réglementaire y compris les quartiers bidonvilles.

III.1.5. Promoteurs privés

La participation de promoteurs du secteur privé dans les opérations de construction, dans le cadre des projets de relogement, est requise à travers les appels à manifestation d'intérêt, moyennant des encouragements d'ordre foncier, financier, fiscal et autres.

III.2. Moyens de réalisation

Deux types de moyens ont été déployés : moyens juridiques et organes consultatifs.

III.2.1. Moyens juridique

III.2.1.1. Manuel de procédures

Ce document a pour objet :

- de définir les modalités de mise en œuvre et de gestion du programme VSB ;
- de proposer un certain nombre de mesures relatives à la programmation des opérations, leur financement et les conditions de leur mise en œuvre ;
- de déterminer le rôle et les modes d'intervention de chacun des partenaires dans la réalisation du programme notamment les opérations de restructuration, de recasement et de relogement ;
- de définir, dans le cadre de la gestion sociale des opérations, le rôle des bénéficiaires et celui de leurs représentants dans le cadre des ONG et des associations représentatives.

(Voir en annexe le manuel de procédures détaillé)

III.2.1.2. Contrat ville sans bidonvilles

Il constitue le document contractuel qui lie l'Etat et la ou les collectivités locales concernées. Son objet est :

- de fixer les rôles et les responsabilités de chacun des intervenants concernés par la mise en œuvre des projets de résorptions de bidonvilles au niveau de la même ville ;

- de déterminer les données techniques et financières relatives aux assiettes foncières, à la consistance des opérations et la liste des bidonvilles à résorber selon l'échéancier arrêté. (Cf. modèle type de contrat VSB en annexe).

III.2.1.3. Convention de financement et de réalisation

- Cette convention est établie entre les ministères suivants :
  - Le Ministère des Finances ;
  - Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
  - L'opérateur retenu pour l'exécution du programme local de résorption.

- Elle précise les missions de l'opérateur en ce qui concerne le processus d'identification, de production et de gestion des opérations rentrant dans le cadre du programme local de résorption des bidonvilles.

III.2.2. Organes consultatifs

Pour assurer la coordination et le suivi de la mise en œuvre du programme de résorption des bidonvilles, des comités sont créés aux niveaux national, régional et local.

III.2.2.1. Comité préfectoral ou provincial d'identification et de mise en œuvre

- Le Comité Provincial d'Identification et de Mise en Œuvre (CPIMO) comprend :
  - le gouverneur de la préfecture ou de la province, président ;
  - les représentants des communes concernées ;
  - les représentants du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
  - les représentants des départements techniques et sociaux concernés ;
  - les représentants des régies, concessionnaires et offices spécialisés ;
  - les représentants des ONG locales, œuvrant dans le domaine de l'habitat insalubre.

- Le CPIMO est chargé, notamment :
  - de mener les investigations nécessaires ;
  - d'établir, en étroite concertation avec les présidents des communes, les projets VSB ;
  - de proposer au comité Régional de coordination le programme VSB des agglomérations urbaines de son ressort territorial ;
  - de faire le point sur l'état d'avancement social, technique et financier du programmer et de transmettre des situations trimestrielles au comité régional ;
  - d'effectuer des visites de chantier afin de s'assurer de la bonne exécution des projets et met en place une base de données concernant les bénéficiaires.

III.2.2.2. Comité régional de coordination

- Le Comité Régional de Coordination (CRC) est composé :
  - du Wali de région, président ;
  - des représentants de la Wilaya ;
  - des représentants des préfectures ou provinces concernées ;
  - des représentants des communes concernées ;
  - des représentants du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
  - des opérateurs concernés.

- Le CRC a pour mission :
  - de coordonner, à l'échelle régionale, l'élaboration des projets VSB ;
  - de veiller à la signature des contrats VSB entre l'Etat et les Collectivités locales ;
  - de coordonner, au niveau régional, la mise en œuvre des projets et faire le point, périodiquement, sur l'état d'avancement social, physique et financier du Programme VSB ;
  - d'assurer l'évaluation des programmes jusqu'à leur achèvement

III.2.2.3. Comité central de suivi

- Le Comité Central de Suivi (CCS) a pour mission de superviser la mise en œuvre et l'évaluation de l'exécution du programme VSB ;

- Ce comité, présidé par le Premier Ministre, est composé :
  - Des représentants du Ministère de l'Intérieur ;
  - des représentants du Ministère des Finances et de la privatisation ;
  - des représentants du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace.

- Le secrétariat du CCS est assuré par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace.

- Le CCS est un comité de décideurs qui, informé de l'état général d'avancement du programme et des contraintes importantes (institutionnelles, sociales, financières…) risquant d'en compromettre le succès, décide, le cas échéant, des mesures à prendre pour lever ces contraintes ;

- En vue de fournir au CCS les éléments d'informations nécessaires à la prise de décision sur des aspects essentiels de la mise en œuvre du programme, une commission technique analyse les programmes émanant des régions et établit des tableaux de bord qui permettent de coordonner au niveau national la mise en œuvre du programme «villes sans bidonvilles» et de faire périodiquement le point sur la base d'indicateurs de performance préalablement définis ;

- Cette commission technique, présidée par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace (Secrétariat Général ou la Direction de l'habitat social et des affaires foncières), est composée de hauts responsables du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, du Ministère de l'Intérieur, du Ministère de l'Economie et des Finances et du Holding Al Omrane, opérateur principal du programme.

IV. ANNEXES

- Manuel des procédures ;
- Modèle de « Contrat de Ville ».

IV. ANNEXE

ANNEXE 1

MANUEL DES PROCEDURES CONCERNANT LA REALISATION

DU PROGRAMME NATIONAL «VILLES SANS BIDONVILLES»

***

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I : DEFINITION DES MISSIONS

- I - Le Wali de Région
- II - Le gouverneur
- III - Le président de commune
- IV – L'agence urbaine
- V - La Direction Régionale de l'Habitat
- VI - Les opérateurs

CHAPITRE II : LES COMITES A METTRE EN PLACE

- I - Le comité central de suivi
- II - Le comité régional de coordination et de programmation
- III - Le comité local d'identification et de mise en œuvre

CHAPITRE III : LES MODES D'INTERVENTION

- I - La restructuration
- II - Le recasement
- III - Le relogement

CHAPITRE IV : CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION

- I – Consistance
- II - Délais de réalisation
- III - Appui et aides des pouvoirs publics
- IV - Conditions d'identification des projets des programmes
  - Au niveau régional et local
  - Au niveau national

- VI - Modalités de réalisation
- VII - Conditions de démarrage des projets
- VIII - Conditions d'attribution
- IX - Conditions de livraison

CHAPITRE V : DOSSIERS D'ACCOMPAGNEMENT

- I - Dossier d'accompagnement du programme
- II - Dossier de réalisation et de financement du projet

CHAPITRE VI : ANNEXES

PREAMBULE

Conformément aux Hautes Directives Royales notamment celles du discours d'octobre 2003, visant la promotion de l'habitat social et la résorption de l'habitat insalubre, le Gouvernement a arrêté une nouvelle stratégie ayant pour principal objectif :

- le développement d'une politique de prévention de l'habitat insalubre par la promotion de projets d'habitat social de faibles V.I.T., destinés à répondre de manière plus appropriée aux besoins des ménages à revenus limités ;
- la mise à niveau des villes à travers la mise en œuvre du programme "villes sans bidonvilles", la requalification des quartiers sous équipés et non réglementaires et le traitement de l'habitat menaçant ruine ;
- l'adoption de dispositions et de mesures de contrôle et de sanctions dissuasives à l'encontre des contrevenants dans le domaine de l'habitat ;
- La mobilisation du foncier public et à statuts particuliers pour la résorption de l'habitat insalubre et la réalisation de 100.000 logements sociaux par an ;
- La nécessité de mise en œuvre de cette démarche dans le cadre d'une politique conventionnelle privilégiant une approche de proximité, de développement des synergies et partenariats entre les acteurs concernés des secteurs public et privé et du mouvement associatif.

Par ailleurs, le Maroc est engagé depuis plus de deux décennies dans un processus de développement décentralisé. Il a institué, après une longue expérience des communes, la région comme entité territoriale devant dynamiser les mécanismes du développement économique, social et culturel du pays. En effet, l'ancrage au local garantit la maîtrise des performances et leur consolidation.

Le Discours royal du 12 octobre 1999, à Casablanca, a mis en exergue un nouveau concept de l'autorité qui se "doit d'axer son intérêt sur des domaines qui revêtent désormais une importance particulière et un caractère prioritaire, telles la protection de l'environnement et l'action sociale, et de mobiliser tous les moyens pour intégrer les couches défavorisées au sein de la société et assurer leur dignité".

En vue de la concrétisation de ces nouvelles orientations, et dans le cadre de la redéfinition des méthodes de mise en œuvre et de gestion des programmes de prévention et de résorption de l'habitat insalubre, les mesures qui seront déclinées dans le présent manuel de procédure concernent aussi bien la programmation des opérations que leur financement et les conditions de leur mise en œuvre.

Ces mesures permettront, par ailleurs, à l'ensemble des responsables et opérateurs, dans le secteur et aux différents partenaires intéressés par la réalisation du programme "villes sans bidonvilles" et des opérations de prévention et de résorption de l'habitat insalubre, de disposer d'un cadre référentiel pour l'engagement de tous, sur des bases consensuelles permettant les meilleures conditions de réussite et définissant les responsabilités vis à vis des populations concernées.

CHAPITRE I

DEFINITION DES MISSIONS ENTRANT DANS LE CADRE DE L'APPLICATION

DU CONTRAT PROGRAMME REGIONAL

Afin d'assurer au programme "villes sans bidonvilles" un maximum de conditions d'atteinte des objectifs assignés, la définition des missions des intervenants est primordiale :

I. Le Wali de Région

Le Wali de région en tant que coordonnateur du système de gouvernance régional a délégation de pouvoir pour le suivi des programmes d'habitat déjà conventionnés ainsi que la définition, la programmation, le suivi et l'évaluation des nouvelles opérations de prévention et/ou de résorption de l'habitat insalubre au niveau de son ressort territorial Dans ce sens, le Wali de région :

a) préside le comité régional de coordination et de programmation

b) désigne un coordinateur régional des programmes d'habitat : cadre de grade supérieur et de compétences confirmées en matière de suivi social, technique et financier des projets d'habitat qui assurera la gestion du comité régional de coordination et de programmation (cf.infra)

c) coordonne et valide le programme "villes sans bidonvilles" pour son ressort territorial et élabore le plan d'action sur la base des propositions des gouverneurs de province

d) Décide des priorités d'intervention par ville, et établit le programme d'actions annuel pour la région

e) Assure la coordination et le suivi des différents programmes "villes sans bidonvilles" de son ressort territorial

f) Transmet au service central du département chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme un rapport de synthèse détaillé sur l'état d'avancement des programmes "villes sans bidonvilles", tous les six mois (juin et décembre), pour diffusion auprès des membres du comité central, en vue de la réunion semestrielle de suivi de la mise en oeuvre.

II. Le gouverneur

a) constitue et préside le comité provincial d'identification et de suivi du programme "villes

sans bidonvilles";

b) nomme un coordinateur provincial des programmes d'habitat qui se chargera de la gestion du comité provincial d'identification et de suivi ;

c) suit l'évolution démographique et physique des quartiers d'habitat insalubre dans son ressort territorial et transmet des situations périodiques au Wali de région ;

d) veille à la non prolifération de l'habitat insalubre et prend toutes les mesures de contrôle et coercitives dans ce cadre ;

e) arrête la liste des ménages bénéficiaires du programme de résorption des bidonvilles sur la base actualisée du recensement de 1992 et veille au bon déroulement du transfert desdits ménages ;

f) définit une stratégie et un plan d'action échelonné de prévention et de résorption l'habitat insalubre pour les agglomérations de son ressort territorial ;

g) Assure la mobilisation les assiettes foncières nécessaires dans des conditions favorables en termes de prix, délais de cession et modalités de paiement, en vue de la réalisation des programmes de lotissements et/ou de logements de résorption,

h) Adhésion des collectivités locales concernées ;

i) Oeuvre pour le partenariat et optimise ainsi la réussite des projets à travers la concertation régionale et l'intervention intersectorialisée, associant les autres départements sociaux (éducation nationale, emploi, santé, équipement, ...) ;

j) Oeuvre à faire adhérer toutes les parties concernées pour assurer la faisabilité sociale, financière et technique des opérations entrant dans le programme conventionné

k) Veille à la mobilisation des fonds nécessaires auprès des collectivités locales concernées, pour la concrétisation des projets de résorption de l'habitat insalubre ;

l) propose au Wali de région, les opérateurs pour la réalisation des projets ;

m) assure le suivi de la mise en oeuvre des projets et informe le Wali de tout dysfonctionnement, entrave ou changement et propose les solutions adéquates ;

n) assure toutes les conditions de prise en compte des volets sociaux, l'accompagnement social des ménages à toutes les phases des projets et la mise en oeuvre des mesures qui seront préconisées à cet effet, notamment au moment du transfert des bénéficiaires ;

o) œuvre auprès des régies et des concessionnaires de services pour que ceux-ci :

- accordent la priorité dans la programmation des réseaux d'infrastructure aux projets arrêtés dans le cadre du programme objet de la présente convention;

- octroient des conditions optimales et avantageuses pour les opérateurs publics ou privés réalisant ces réseaux, en ce qui concerne les normes techniques des réseaux, les peines et soins et les taxes de premier établissement.

III. Le président de commune

a) veille à la non prolifération de l'habitat insalubre dans sa commune et appui l'action du gouverneur en matière de contrôle ;

b) incite les populations des quartiers d'habitat insalubre à s'organiser en associations pour leur participation aux différentes étapes d'identification et de mise en oeuvre des projets et les informe sur les possibilités techniques et financières d'intervention sur leur quartier ;

c) encadre les associations de quartier pour la promotion d'activités génératrices de revenus en vue de l'amélioration des conditions économiques des ménages ;

d) participe à l'établissement de la stratégie d'intervention et à l'élaboration du plan d'action ville sans bidonville ;

e) apporte, en cas de nécessité, son concours aux projets relevant du plan d'action de résorption de l'habitat insalubre à travers :

- la mobilisation de terrains faisant partie du patrimoine foncier communal ou pouvant être mobilisés par la commune ;

- la contribution à la réalisation de l'infrastructure primaire et hors site nécessaire à la programmation et la mise en oeuvre des projets, par la mobilisation des crédits nécessaires notamment auprès du Fonds d'Equipement Communal ;

f) accorde aux projets du programme régional des conditions avantageuses en matière de délais d'instruction des dossiers d'autorisation, de délivrance des réceptions provisoires et définitives et des permis d'habiter ;

g) prend les arrêtés d'alignement des voies concernées par les travaux, y compris ceux des hors site, pour permettre la réalisation des travaux de viabilisation dans les conditions légales, préalablement à tout démarrage de travaux de

restructuration ;

h) participe à la gestion des centres multifonctions qui pourront être réalisés par les opérateurs, en fonction de l'importance des projets, sur les sites de recasement ou de relogement et serviront de manière provisoire, à l'organisation d'activités telles que les soins médicaux, la pré-scolarisation des enfants, la formation professionnelle, l'action culturelle, … et abriteront les réunions des associations de quartiers ;

i) coordonne, avec les associations de quartier, l'aide à l'auto-construction (encadrement architectural et technique, achat groupé et don de matériaux de construction, …).

j) Participe au transfert des ménages et à leur emménagement sur le site d'accueil.

IV. L'agence Urbaine

L'agence urbaine a un rôle primordial en matière de résorption et de prévention de l'habitat insalubre.

a) elles participent aux travaux du comité régional et des comités provinciaux les concernant pour :

- l'identification du foncier public mobilisable

- l'établissement des périmètres des quartiers non réglementaires et d'habitat menaçant ruine

- l'établissement des plans de restructuration, requalification et réhabilitation

b) elle favorise les programmes de prévention et de résorption de l'habitat insalubre :

- au niveau de l'établissement de documents d'urbanisme appropriés à la stratégie de résorption de l'habitat insalubre

- en facilitant, le cas échéant, les dérogations aux documents d'urbanisme existants

- et par l'accélération des procédures d'autorisation de lotir ou de construire

V. L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace

a) Coordonne, avec les gouverneurs de préfecture ou province et les présidents de commune, le suivi de l'évolution démographique et physique des quartiers d'habitat insalubre et transmet des situations régionales périodiques au MHU ;

b) coordonne l'achèvement des programmes en cours de réalisation et transmet des états d'avancement périodiques à la DHSAF (synthèses régionales) ;

c) participe à l'élaboration, au suivi de la mise en oeuvre et l'évaluation des programmes "villes sans bidonvilles" ;

d) participe dans le cadre du comité régional et des comités locaux au suivi de l'avancement des études et des travaux et l'établissement des états périodiques sur les plans :

- social : accompagnement des ménages et mise en place des mesures adéquates

- foncier (stade d'acquisition, identification, ...)

- technique (avancement des travaux)

- financier (emplois et ressources)

d) assure le suivi et l'actualisation de la base de données concernant les bénéficiaires ;

e) participe au transfert des ménages bidonvillois bénéficiaires des projets de résorption ;

f) assure le secrétariat du comité régional et des comités locaux d'identification et de mise en oeuvre des programmes "villes sans bidonvilles" de son ressort territorial et transmet aux membres dudit comité les PV détaillés des réunions.

g) coordonne l'action des équipes d'accompagnement social des projets

h) participe à la réalisation des études d'identification technique et sociale des projets à mettre en oeuvre.

i) assiste les collectivités locales et associations de quartiers pour l'établissement des dossiers de maîtrise d'ouvrage et de financement.

VI. Les opérateurs

a) assurent l'achèvement des programmes déjà conventionnés ;

b) participent à la programmation des "programmes villes sans bidonvilles" ;

c) Assurent la responsabilité technique, financière et sociale des opérations qui leur sont confiées jusqu'à l'installation des ménages et la délivrance des titres fonciers individuels

d) assurent la régularisation foncière, quand la convention spécifique de mise en oeuvre le stipule ;

e) se chargent de la réalisation des travaux jusqu'à la réception définitive,

f) participent aux équipes de gestion sociale des projets et réalisent, sur les lieux de transfert des ménages des quartiers d'habitat insalubre, des centres multi - fonctions à mettre de manière provisoire à la disposition des communes concernées.

g) transmettent des états d'avancement périodiques au comité provincial concerné ;

h) veillent aux équilibres financiers des opérations dont ils assurent la réalisation à travers le recouvrement de la participation des ménages bénéficiaires et de l'adéquation des dépenses aux recettes.

CHAPITRE II

LES COMITES À METTRE EN PLACE

Pour le suivi du programme VSB, plusieurs comités sont mis en place : le Comité Central de Suivi (CCS), le Comité Régional de Coordination (CRC), et le Comité Provincial d'Identification et de mise en œuvre (CPIMO).

I. Le Comité Central de Suivi

Le Comité Central de Suivi (CCS) a pour mission de superviser la mise en œuvre et l'évaluation de l'exécution du programme VSB. Présidé par la Primature, il est composé des représentants du MI, du MFP et du MHUAE qui en assure le secrétariat. Le CCS est un comité de décideurs qui, informé de l'état général d'avancement du programme et des contraintes importantes (institutionnelles, sociales, financières,…) risquant d'en compromettre le succès, décide, le cas échéant, des mesures à prendre pour lever ces contraintes.
Pour alimenter le CCS avec les éléments d'informations nécessaires à la prise de décision sur des aspects essentiels de la mise en œuvre du programme, une commission technique présidée par le MHUAE (Secrétariat général ou DHSAF) et composée de hauts responsables du MHUAE, du MI, du MFP et du Holding Al Omrane, opérateur principal du programme, analyse les programmes émanant des régions et établit des tableaux de bord qui permettant de coordonner au niveau national la mise en œuvre du programme VSB de faire périodiquement le point, sur la base d'indicateurs de performance préalablement définis.

II. Le Comité Régional de Coordination

Sous la présidence du Wali de région, le Comité Régional de Coordination (CRC) est composé de représentants de la

Wilaya, des préfectures, provinces et communes concernées, du MHUAE et des opérateurs. Le CRC coordonne l'établissement des projets VSB à l'échelle régional et veille à la signature des Contrats VSB entre l'Etat et les Collectivités locales. Il coordonne au niveau régional la mise en œuvre des projets et fait le point, périodiquement, sur l'état d'avancement social, physique et financier du Programme VSB. Ce Comité assure également une mission d'évaluation puisqu'à l'achèvement des programmes.

III. Le Comité Provincial d'Identification et de Mise en Œuvre

Le Comité Provincial d'Identification et de Mise en œuvre (CPIMO) est, quant à lui, présidé par le gouverneur de préfecture ou province et regroupe les représentants des communes concernées, du MHUAE, des régies, concessionnaires et offices spécialisés, des ONG locales, œuvrant dans le domaine de l'habitat insalubre, et des départements techniques et sociaux concernés. Le CPIMO est notamment chargé de mener les investigations nécessaires et d'établir, en étroite concertation avec les présidents des communes, les projets VSB et de proposer au CRC le programme VSB des agglomérations urbaines de son ressort territorial. Il fait le point sur l'état d'avancement social, technique et financier et transmet des situations trimestrielles au comité régional, entreprend des visites de chantier afin de s'assurer de la bonne exécution des projets et met en place une base de données concernant les bénéficiaires.

A l'achèvement de chaque opération et à l'occasion de la déclaration d'une commune "ville sans bidonvilles", les programmes de résorption feront l'objet d'une évaluation qui en fera ressortir les points forts, les contraintes et le taux de réalisation des objectifs par rapport aux prévisions aussi bien au niveau technique, financier que social. Les rapports y afférents seront transmis au comité central de suivi pour capitalisation

CHAPITRE III

LES MODES D'INTERVENTION

Selon la nature et les caractéristiques des sites concernés, l'intervention en matière de résorption des bidonvilles peut revêtir plusieurs formes, séparément ou combinées :

- mise à niveau du quartier à travers sa restructuration
- livraison de lots destinés à l'auto-construction ou de logements sociaux de résorption, sur le site du bidonville ou sur un autre site

I. La restructuration

Les opérations de restructuration ont pour objectif de doter les grands et moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipements d'infrastructure nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) et régulariser leur situation urbanistique et foncière.

Le coût de la restructuration des bidonvilles est calculé sur la base de 1,5 MDH/ha soit un maximum de 30.000 DH/baraque.

L'aide à mobiliser par l'Etat représente 50% du coût des travaux d'équipement soit un montant global maximal de 15 000 DH.

Ainsi, sur le plan du financement, l'adduction d'eau potable et l'électrification sont à la charge des bénéficiaires. L'aide de l'Etat est destinée à l'équipement en voirie et assainissement. Le reste est à la charge des bénéficiaires avec une contribution le cas échéant de la collectivité locale.

Afin d'encourager les ménages bidonvillois à regrouper leurs parcelles pour être conformes au minimum parcellaire défini par le plan de restructuration, une aide à la construction d'une habitation bi-familiale à deux niveaux pourra être octroyée aux dits ménages.

II. Le recasement

Le recasement permet aux ménages des petits bidonvilles et de ceux ne pouvant être intégrés au tissu urbain, l'accès à la propriété de lots d'habitat social (de superficie comprise entre 64 et 70 m² pour les lots mono-familiaux et de 80 m² pour

les lots bi-familiaux) à valoriser en auto-construction assistée, dans le cadre de lotissements à équipement préalable ou progressif.

Le recours à l'aménagement progressif répond au souci de production de lots, financièrement, plus adaptés aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à ressources limitées mais assurant la sécurité et la santé des habitants

et le développement harmonieux des villes, sur la base de plans de lotissements et d'études techniques préalablement établis.

Dans ce cadre, les quartiers seront équipés comme suit :

- voies nivelées pour délimiter les emprises assurant l'accès des véhicules de secours et permettre l'écoulement des eaux de surface,
- fontaines publiques à gérer par la collectivité locale ou association des quartiers.
- lots à bâtir matérialisées par des bornes cadastrales,
- éclairage public de sécurité,
- réseau d'évacuation des eaux usées.

Les conventions de financement et de réalisation préciseront, pour les zones d'aménagement progressif, les modalités d'achèvement des équipements et de déblocage de la subvention.

Sur la base des données disponibles, il a été estimé que, y compris les charges foncières :

- le coût du lot équipé préalablement ne doit pas dépasser 50.000 DH pour les lots monofamiliaux et 60 000 DH pour les lots bi-familiaux
- celui du lot dans le cadre de la ZAP ne doit pas dépasser 35.000 DH

Les aides publiques accordées, dans ce type d'intervention sont d'un montant de 25 000 Dh, pour les lots mono-familiaux et 20 000 DH par ménage pour les lots bi-familiaux, tant pour les lots équipés que pour les zones d'aménagement progressif.

La liste des attributaires est arrêtée par l'autorité locale sur la base du recensement actualisé des bidonvilles de 1992. Toute modification doit faire l'objet d'un rapport justificatif et être portée à l'attention du département de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace pour approbation.

III. Le relogement

Le relogement consiste en l'attribution de logements sociaux (superficie hors œuvre inférieure ou égale à 60 m² et valeur immobilière totale ne dépasse pas 120.000 DH) construits par l'opérateur et concerne :

- Les ménages concernés par la dédensification liée à la restructuration des bidonvilles ;
- les ménages issus de bidonvilles pour lesquels ce mode d'intervention est jugé incontournable.

Les prestations techniques relatives aux logements sociaux seront définies dans le CPS joint aux conventions de réalisation et de financement.

Les aides de l'Etat (FSH) accordées dans ce cadre représentent le 1/3 de la VIT, soit un maximum de 40 000 Dh par logement, à débloquer par l'Etat selon les modalités arrêtées dans les conventions de financement et de réalisation.

CHAPITRE IV

CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION

I. Consistance

Le programme national " villes sans bidonvilles" est constitué de l'ensemble des programmes de résorption de la totalité des bidonvilles par communes urbaines. Il est établi sur la base actualisée du recensement des bidonvilles de 1992.

II. Délais de réalisation

La période prévisionnelle de réalisation du programme nationale est de cinq ans : 2004-2008

- villes abritant moins de 1000 ménages : réalisation sur une année ;
- villes abriant entre 1000 et 3000 ménages bidonvillois : réalisation sur 2;
- Ville abritant entre 3000 et 6000 ménages bidonvillois : réalisation sur 3 ans ;
- villes abritant entre 6000 et 12 000 ménages : réalisation sur 4 ans;
- villes qui abritent plus de 12 000 ménages bidonvillois : réalisation sur 5 ans.

Néanmoins, il a été tenu compte des situations spécifiques, notamment les données relatives à la faisabilité des opérations de résorption (nombre total de ménages bidonvillois dans la ville, apurement du foncier, affectation urbanistique des terrains, …).

III. Appui et aides des pouvoirs publics

Le programme "villes sans bidonvilles" peut bénéficier de l'appui et des aides des pouvoirs publics (Etat et collectivités locales) quel qu'en soit le maître d'ouvrage : organisme sous tutelle du département de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, autres organismes publics (ALEM, groupe CDG, SONADAC…), collectivités locales (commune rurale, commune urbaine, communauté urbaine, province, région), associations ou amicales de quartier officiellement reconnues, organisme non gouvernemental, régies ou opérateur privé, sous réserve que les opérations de résorption-prévention dégagent un besoin de financement.

IV. Conditions d'identification des projets des programmes "villes sans bidonvilles"

a) Pour chacune des communes urbaines, le programme "ville sans bidonvilles" doit porter sur la totalité des ménages bidonvillois existants.

b) Pour les opérations de recasement et/ou de relogement, la nature juridique du site d'accueil doit être domaniale, collective, ou Guich et les opérateurs doivent avoir l'accord préalable de cession. Si ledit terrain est privé ou appartenant aux Habous, sa situation doit être préalablement apurée.

c) Pour les opérations de restructuration, l'acquisition du support foncier n'est pas nécessaire, cependant, pour permettre la réalisation des travaux de viabilisation dans des conditions légales, il y a lieu, préalablement à tout démarrage de travaux, de faire prendre par la commune concernée des arrêtés d'alignement des voies concernées par les travaux y compris ceux des hors site.

d) La participation de la population est tout aussi importante, elle concerne la phase d'identification, le type d'intervention, l'élaboration des études, le montage financier et institutionnel, le niveau de contributions des ménages, …

e) Toute extension des bidonvilles existants ou création de nouveaux noyaux entraînera un arrêt des opérations en cours, leur reprise restant tributaire des mesures prises dans ce cadre.

V. Priorité dans la programmation

a) **<u>Au niveau régional et local</u>**

L'identification des programmes "villes sans bidonvilles", au niveau local et régional donnera la priorité aux communes présentant les conditions suivantes :

- L'existence de documents justifiant que les douars sont situés sur des zones à risque pour les habitants ou

qu'il s'agit de territoires à fortes potentialités en matière de développement des investissements touristiques, industriels, …
- L'existence d'associations ou d'amicales de quartier légalement reconnues et disposant d'une audience auprès des populations.
- Un montage technico-financier et institutionnel optimum permettant de résorber l'habitat concernant un maximum de ménages avec un recours minimum aux subventions budgétaires.
- Une participation financière (budget ou support foncier) de la collectivité locale conséquente. Cette participation peut revêtir la forme de dotation budgétaire, d'apport en foncier communal ou de réalisation de travaux d'équipement d'infrastructure.

b) **Au niveau national** :

A hauteur des ressources disponibles, l'approbation des programmes sera établie selon les priorités ci-après :

- Les zones présentant des risques pour la sécurité des habitants ou pour l'environnement,
- Les bidonvilles situés sur des sites stratégiques,
- Les territoires objet de programmes d'investissement industriel et touristique;

VI. Modalités de réalisation

La réalisation des projets relevant du programme "villes sans bidonvilles", pourra être assurée comme suit :

a) la restructuration sera mise en œuvre par les promoteurs publics et les associations de quartier

b) les lotissements de résorption ou de prévention seront réalisés par les promoteurs publics.

c) Pour les zones d'aménagement progressif, les modalités d'achèvement des équipements seront précisées dans les conventions de financement et de réalisation.

d) la construction des logements se fera, par les promoteurs privés, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt.

Les contrats-villes, à passer entre l'Etat et les opérateurs, préciseront la nature et les données des opérations à mettre en œuvre, les instances à mettre en place et les responsabilités des intervenants sur le plan social, technique et financier.

VII. Conditions de démarrage des projets

La phase de lancement de toute opération de résorption est primordiale et conditionne souvent son aboutissement. Aussi, préalablement au démarrage des travaux, les pré-requis en matière d'autorisations administratives, d'arrêtés d'alignement, de procédures foncières, de montage institutionnel, ... devront être satisfaits :

- Signature du contrat-ville par la commune concernée et l'Etat ;
- Visa et approbation des conventions de financement et de réalisation entre l'opérateur et l'Etat, si la réalisation du programme ville sans bidonville fait appel à plus d'un opérateur ;
- Apurement foncier des opérations de recasement et de relogement ;
- Approbation les études préliminaires techniques et sociales ;
- Promulgation des arrêtés d'alignement des voies concernées par les travaux (y compris ceux des hors site), pour les opérations de restructuration ;
- Délivrance des autorisations requises.

VIII. Conditions d'attribution

Les bénéficiaires des projets relevant du programme "villes sans bidonvilles" sont identifiés par un recensement dûment authentifié par les gouverneurs, chacun en ce qui le concerne.

Afin d'assurer l'éradication totale du bidonville concerné, l'attribution se fera, de préférence, par îlots à l'intérieur desquels les baraques seront démolies au fur et à mesure. Sinon, il devra être procédé au transfert temporaire de ménages d'autres

îlots, de manière à assurer l'évacuation du site par tranches.

Les bénéficiaires s'acquittent de leurs versements dans les conditions fixées dans la convention de mise en œuvre du projet concerné.

IX. Conditions de livraison

Pour être livrés aux bénéficiaires les lots et logements de résorption doivent obéir aux règles ci-après :

a) concernant les lots de recasement :

- Les travaux de viabilisation doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire, totale ou partielle de la part de la commune concernée.

- Le paiement total des sommes dues doit être assuré, étant entendu que le recouvrement doit intervenir dès le démarrage des travaux de viabilisation, suivant un échéancier établi en coordination avec les élus, les autorités locales et les populations concernées. Si l'autorité ou la collectivité locale demande que la livraison se fasse avant achèvement du recouvrement de la contribution des bénéficiaires, elle doit soit se substituer à ces derniers, soit apporter la garantie financière quant au dit recouvrement.

b) Concernant les logements de relogement :

- Les travaux de construction doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire, totale ou partielle de la part de la commune concernée.
- Outre le paiement de l'apport personnel, le bénéficiaire doit disposer d'un contrat de crédit dûment signé par un organisme de financement (CIH, BCP…..). A défaut, la livraison ne peut intervenir qu'après payement total des sommes dues.

CHAPITRE V

DOSSIERS D'ACCOMPAGNEMENT

I. Dossier d'accompagnement du programme "villes sans bidonvilles"

Le contrat-ville doit être accompagné de :

a) tableaux synthétiques sur l'état actuel des bidonvilles de la commune concernée,

b) tableaux relatifs aux opérations en cours de réalisation par bidonville, par type d'opération (restructuration, recasement, relogement), par commune et par opérateur ;

c) tableaux relatifs aux opérations nouvelles par bidonville, par commune,

d) fiches projets de chaque opération (voir modèle ci-joint).

e) fiches techniques des terrains identifiés (voir modèle ci-joint).

f) tableaux relatifs aux ressources et emplois prévisionnels et plan de financement pluriannuel, par opération.

II. Dossier de réalisation et de financement des projets

Les dossiers de financement par opération, à établir par l'opérateur, seront constitués des pièces suivantes :

a) Un plan de situation, un plan-masse et éventuellement les plans de cellules et de façades.

b) Les données socio-démographiques relatives à la population concernée.

c) Les données foncières disponibles (Plan et Etat parcellaire), situation juridique.

d) Etude de préfaisabilité du projet, définissant le type d'intervention, (restructuration, recasement, relogement) le type de travaux à réaliser, les délais de réalisation, le coût estimatif, les besoins et sources de financement.

e) Les conditions de commercialisation et de collecte de la participation financière des bénéficiaires.

f) Le montage financier précisant les besoins et l'échéancier de déblocage.

g) La convention spécifique de financement et de réalisation, le cas échéant.

CHAPITRE VI

LES ANNEXES EVENTUELLES

Outre les opérations de résorption des bidonvilles, il peut être joint, en annexe au contrat-ville du programme "ville sans bidonvilles", les opérations de requalification des quartiers non réglementaires et de réhabilitation de l'habitat menaçant

ruine nécessitant une intervention urgente.

Pour ce faire, un rapport justificatif doit accompagner chaque projet ainsi que le montage financier de l'opération qui doit, obligatoirement, comporter la contribution des collectivités locales concernés et des ménages bénéficiaires.

La validation du programme "villes sans bidonvilles" n'est pas tributaire de celles de ses annexes qui peuvent faire l'objet d'une validation et d'une contractualisation concomitante ou ultérieure.

ANNEXE 2

Modèle de Contrat "Ville sans bidonvilles"

Entre

- Le Ministre de l'Intérieur
- Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace
- Le Wali de la région ……, Gouverneur de la Préfecture de……..

- Le Président de la commune Urbaine de……

Préalablement aux termes de la présente convention, il est exposé ce qui suit :

Conformément aux Hautes Directives Royales visant la promotion de l'habitat social et la résorption de l'habitat insalubre, exhortant le gouvernement à élaborer un programme national de solidarité définissant les responsabilités des divers intervenants et tous les acteurs chargés d'autorisation, du contrôle et de la promotion immobilière et appelant à promouvoir toutes formes de contrôle rigoureuses en matière d'urbanisme et d'habitat.

Dans le cadre de la politique Gouvernementale visant à augmenter le rythme de production en vue d'atteindre l'objectif de 100.000 unités d'habitat logements sociaux par an à moyen terme, le développement d'une politique de prévention de l'habitat insalubre par la promotion de projets d'habitat social de faibles V.I.T., destinés à répondre de manière plus appropriée aux besoins des ménages à revenu limité et à œuvrer pour l'éradication de l'habitat insalubre notamment les bidonvilles à travers les contrats de ville.

- Vu le dahir N° 1-02-297 du 25 Rejeb 1423 (3 Octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 78.00 portant charte communale tel qu'il a été modifié et complété par le Dahir n° 1-03-82 du 20 Moharrem 1424 (24 Mars 2003) portant promulgation de la loi n° 01-03 ;
- Vu le dahir n° 1.02-269 du 25 Rejeb 1423 (3 Octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 97.00 concernant l'organisation des Préfectures et Provinces du Royaume.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Les parties aux présentes, conviennent d'associer leurs efforts et de mobiliser les moyens nécessaires en vue de la mise en œuvre du programme de l'éradication définitive des bidonvilles de la commune urbaine de ……..et **sa déclaration "ville sans bidonville" à l'échéance 200…**

ARTICLE 1 : Objet

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions de la réalisation et de financement du programme de résorption des bidonvilles de la ville de…… ; et d'arrêter les missions à accomplir par les différents intervenants et l'achèvement des opérations de résorption en cours de réalisation.

ARTICLE 2 : Etat des lieux en matière de bidonvilles

La ville de ……abrite……baraques habitées par……..ménages bidonvillois regroupés dans…..quartiers (les données afférentes à ces bidonvilles sont jointes en Annexe n° 1). Ces bidonvilles occupent une superficie globale de …….ha dont…..hectares appartenant au privé et…….de statuts publics,……..

Les opérations de résorption des bidonvilles, conventionnées antérieurement à ce programme "ville sans bidonvilles" sont au nombre de …. ; elles concernent……ménages bidonvillois. (Annexe 2.2)

Le nouveau programme **"villes sans bidonville"** concerne à la fois les reliquats des bidonvilles qui ont connu un début de résorption (qu'elle soit achevée ou en cours de réalisation) ainsi que les bidonvilles qui nécessitent le montage d'opérations pour la totalité des ménages y habitant.

Ainsi, les ménages pour lesquels des nouvelles opérations sont à programmer sont au nombre de …..**ménages** répartis dans…..quartiers occupant une superficie globale de……..Hectares (les données détaillées par opération sont jointes en Annexe n° 2.4, ci-dessous).

ARTICLE 3 : Mobilisation du foncier

Pour la réalisation de ce programme, les terrains publics identifiés, pouvant constituer le support foncier des opérations de résorption et de prévention sont indiqués dans le tableau ci-après.

Localité	TF	Superficie en ha	Nature juridique	Nombre de lots de résorption	Nbre de logements résorption	Nbre d'unité de restructuration	Nbre de lots de prévention
Total							

ARTICLE 4 : Coût estimatif global du nouveau programme

Le coût prévisionnel du programme incluant les imprévus physiques et les frais divers de gestion est estimé à ….MDH tel que détailler, par opération.

- L'apport des bénéficiaires : …….Millions DH
- La dotation d'un montant de….Millions DH provenant du Fonds de Solidarité de l'habitat "FSH"
- La dotation de comme : ……Millions DH
- Tout autre produit autorisé

Désignation	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total (MDH)
Total Emplois							
Ressources							
Etat							
CL							
Bénéficiaires							
Total Ressources							

L'opérateur s'engage à réaliser toutes les prestations qui rentrent dans le cadre de la réalisation des projets qui lui seront confiés dans de cadre de ce programme conformément aux termes de la convention spécifique. Sa mission consiste à réaliser ce qui suit :

- L'acquisition du terrain quant il est nécessaire ;
- L'élaboration des études nécessaires à l'exécution des projets ;
- L'obtention des autorisations administratives nécessaires ;
- La passation des marchés d'études et de travaux qui lui sont confiés dans le cadre de la convention spécifique ;
- La réalisation, le suivi et le contrôle des études et des travaux d'équipements et de construction ;
- Le support comptable et financier du programme ;
- La gestion de la commercialisation et le recouvrement des produits de vente y compris les crédits acquéreurs ;
- L'établissement des contrats de cession et la livraison des titres fonciers individuels ;
- Le lancement des appels à manifestation d'intérêt pour les projets de construction des logements pour les bidonvillois.

ARTICLE 6 : Contributions du Wali, Gouverneur de la préfecture de……

Le Wali/Gouverneur de…..veillera sur la mise en œuvre des opérations par les opérateurs désignés, coordonnera les actions des intervenants dans le cadre de ce programme et viellera à la mobilisation des assiettes foncières nécessaires avec des conditions avantageuses, et ce, dans le cadre du comité institué par l'Article 8 du présent Contrat.

ARTICLE 7 : Contributions du conseil municipal

En vue d'alléger l'apport des bénéficiaires s'il s'avère nécessaire, le Président de la municipalité pourra mobiliser les fonds nécessaires qui devront être approuvés par le conseil communal. De même, le Président du conseil communal pourra

mettre à la disposition de l'opérateur les terrains communaux pouvant constituer le support du projet tel que préalablement convenu.
Par ailleurs, il accordera des conditions optimales, en termes de taxes et de délais, pour la délivrance des autorisations de construire, de lotir et de réception des travaux concernant les opérations entrant dans le cadre du présent contrat VSB.
Il se chargera de la gestion sociale des projets, de concert avec l'autorité locale, en vue de sensibiliser la population concernée par le projet et assister l'opérateur lors du transfert des ménages bidonvillois et le recouvrement des sommes dues par ceux-ci.

ARTICLE 8 : Concours de l'Agence Urbaine

L'Agence urbaine, en concertation avec les parties concernées veillera à :

- Etablir les plans d'aménagement sectoriels appropriés pour les sites des opérations de résorption des bidonvilles non couverts par documents d'urbanisme
- Facilite, le cas échéant, les dérogations aux documents d'urbanisme existants s'il s'avère nécessaire
- Accélère les procédures d'autorisation de lotir ou de construire
- Participeront au contrôle du développement de l'habitat insalubre

ARTICLE 9 : Conditions de démarrage des projets

Préalablement au démarrage des travaux, et conformément au manuel de procédure, les pré-requis en matière d'autorisations administratives, d'arrêtés d'alignement, de procédures foncières, de montage institutionnel,…., devront être satisfaits.
Pour permettre la réalisation des travaux de viabilisation dans les conditions légales, il y a lieu, préalablement à tout démarrage de travaux, de faire prendre, par la commune intéressée, les arrêtés d'alignement des voies concernées par les travaux, y compris ceux des hors site.

ARTICLE 10 : Concours de l'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace

L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, assurera :

- Le secrétariat du comité régional et des comités locaux ;
- La gestion sociale des projets : accompagnement social des ménages à toutes les phases des projets : information sur la nature de l'opération, le montage financier, les délais de réalisation, les modalités d'acquisition des produits qui leur sont destinés,….. ;
- L'appui aux autorités et collectivités locales pour l'établissement des listes des bidonvillois et lors du transfert des ménages.

ARTICLE 11 : Comités de suivi et de mise en œuvre

Pour la mise en œuvre du programme "villes sans bidonvilles" de la ville de……., il est institué un comité de suivi, sous la présidence du Wali/Gouverneur, composé :

- De la commune Urbaine de…… ;
- De l'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ;
- De l'Agence Urbaine de…….. ;
- De Holding d'aménagement AL OMRANE (ou ERAC ou autres opérateurs publics)
- De la Régie
- De L'ONEP
- De L'ONE
- De L'IAM
- Des Regroupements d'associations œuvrant dans le secteur de l'habitat

Ce comité :

- œuvrera, pour accorder la priorité dans la programmation des réseaux d'infrastructure aux projets arrêtés dans le cadre du programme objet de la présente convention et des conditions optimales et avantageuses pour les opérateurs publics ou privés réalisant ces réseaux, en ce qui concerne les normes techniques des réseaux, les peines et soins et les taxes de premier établissement ;
- procédera à l'authentification des listes des ménages bénéficiant des projets de résorption rentrant dans le cadre de ce programme;
- contribuera à la sensibilisation de la population et assurera le suivi et l'encadrement du transfert et d'installation des ménages sur les sites d'accueil ;
- mettra en place les indicateurs et la méthodologie de contrôle ;
- prendra, à l'encontre des contrevenants, les sanctions qui s'imposent pour toute augmentation du nombre de

ménages dans les bidonvilles existants ou la création de nouveaux noyaux dans son ressort territorial.

Le comité prendra toutes les mesures utiles au bon déroulement des opérations et fera le point sur l'état d'avancement physique et financier et pourra entreprendre des visites de chantier afin de s'assurer de l'application des différentes clauses du présent contrat.
L'Inspection Régionale de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace concernée assurera le secrétariat dudit comité et adressera au service central dudit département une situation trimestrielle sur l'avancement des projets et l'évolution des bidonvilles.
Ce comité pourra s'adjoindre le représentant de toute entité pouvant contribuer au bon déroulement des opérations entrant dans le cadre présent contrat "Ville sans bidonvilles".

ARTICLE 12 : Déclaration de……., "Ville sans bidonvilles"

A l'achèvement des opérations du programme "Ville sans bidonvilles" concernant la commune urbaine de……., Monsieur le Wali/Gouverneur adressera au Département Chargé de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, un rapport relatant l'exécution du programme de résorption objet du présent Contrat VSB et achèvement des opérations y afférentes permettant de déclarer la commune urbaine de……."Ville sans bidonvilles".

ARTICLE 13 : Règlement des litiges

Tout litige né de l'exécution du présent Contrat sera porté devant une commission d'arbitrage composée des Ministres concernés.

ARTICLE 14 : Validité de la convention

Le présent Contrat entrera en vigueur dès sa signature et ne pourra être modifiée que par un avenant dûment signé par les parties.

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de L'Aménagement de l'Espace

Le Ministre de l'Intérieur

Le Wali de la région……., Gouverneur de ……..ou Gouverneur de……..

Le Président de la Commune Urbaine de…….

Table des matières

PREMIERE PARTIE : PROCEDURES RELATIVES AU DOMAINE	**1**

DE L'URBANISME	
I. PERIMETRES URBAINS	2
FIXATION OU MODIFICATION DES PERIMETRES DES COMMUNES URBAINES ET DES CENTRES DELIMITES	3
II. DOCUMENTS D'URBANISME	12
1. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN (SDAU)	13
2. PLAN DE ZONAGE (PZ)	24
3. ARRETE DE MISE A L'ETUDE	31
4. PLAN D'AMENAGEMENT (PA)	35
5. PLAN DE DEVELOPPEMENT DES AGGLOMERATIONS RURALES (PDAR)	48
6. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION (PAR)	56
7. ARRETES D'ALIGNEMENT ET ARRETES D'ALIGNEMENT EMPORTANT CESSIBILITE	61
III. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	72
1. EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE EN MATIERE D'URBANISME	73
IV. SERVITUDE DE PROTECTION DES CIMETIERES	77
1. CREATION D'UNE ZONE D'ISOLEMENT AUTOUR DES CIMETIERES DANS LES VILLES NOUVELLES	78
V. REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION	81
1. REGLEMENTS DE CONSTRUCTION	82
VI. AUTORISATIONS D'URBANISME	88
1. PERMIS DE CONSTRUIRE	89
2. AUTORISATION DE CONSTRUIRE DES EDIFICES AFFECTES AU CULTE MUSULMAN	100
3. AUTORISATION DE LOTIR	104
4. AUTORISATION DE CREER UN GROUPE D'HABITATIONS	121
5. AUTORISATION DE MORCELER	123
6. AUTORISATIONS EXCEPTIONNELLES	128
7. PERMIS D'HABITER ET CERTIFICAT DE CONFORMITE	133
VII. AUTORISATIONS PARTICULIERES	136
1. OUVERTURE DES ETABLISSEMENTS INSALUBRES, INCOMMODES OU DANGEREUX	137
2. CONTROLE DE CERTAINES OPERATIONS FONCIERES PORTANT SUR DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS AUTRES QU'AGRICOLES	145
VIII. REMANIEMENT IMMOBILIER	152
1. ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES URBAINS (ASPU)	153
2. ASSOCIATIONS SYNDICALES DES PROPRIETAIRES DE LOTISSEMENTS (ASPL)	160
IX. CONSTATATION ET REPRESSION DES INFRACTIONS	168
1. CONSTATATION ET REPRESSION DES INFRACTIONS	169
DEUXIEME PARTIE : PROCEDURES RELATIVES AU DOMAINE DE L'HABITAT	**180**

I. IMMEUBLES EN COPROPRIETE	181
1. GESTION DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE	182
2. INSTALLATION DE CONCIERGERIES DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION	191
II. ACCES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE	194
1. VENTE D'IMMEUBLES EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)	195
2. LOCATION-ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE	200
III. INTERVENTION SUR L'HABITAT INSALUBRE	205
1. INTERVENTION SUR L'HABITAT MENACANT RUINE	206
2. RESORPTION DES BIDONVILLES	210
IV. ANNEXE	215