

Recueil des circulaires de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire

Du Juin 1964 au 29 Mai 2002

SOMMAIRE DES CIRCULAIRES

- Circulaire n°2007 du 19 Juin 1964 relative au développement touristique du littoral
- Circulaire n°5673 DUH/JU du 28 Septembre 1971 relative à la surélévation des hammams et des fours
- Circulaire n°369 MUHE/SG du 29 Mars 1973 relative au ruralisme et étude des plans de développement
- Circulaire n°566 MHAT/4 du 10 Juin 1980 relative aux établissements insalubres, incommodes et dangereux
- Circulaire n°1174 MHAT/4 du 7 Septembre 1981 relative aux lotissements - équipements à prévoir : terrains de jeux pour enfants - terrains de sports polyvalents de quartier
- Circulaire n°1257 MHAT/4-222/DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980 relative aux plans de développement des agglomérations rurales
- Circulaire n°2451/4 du 27 Novembre 1984 relative à la surélévation des hammams et des fours
- Circulaire n°1844 DUA/DU/1 du 26 Septembre 1985 relative aux problèmes d'hygiène dans les communes urbaines
- Circulaire n°2032 DUA/DU/1 du 22 Octobre 1985 relative à l'abattage des arbres - respect des dispositions prévues par la réglementation applicable en la matière
- Circulaire n°2167 DUA/DU/2 du 14 Novembre 1985 relative à la prévention des dégâts susceptibles d'être engendrés par des inondations
- Circulaire n°227 du 19 Mai 1986 relative au programme d'actions prioritaires (P.A.P)
- Circulaire n°228 du 19 Mai 1986 relative à la célébration de la journée mondiale de l'environnement le 5 Juin 1986
- Circulaire n°242/CAB du 1er Septembre 1986 relative au stationnement et parkings : sensibilisation à l'amélioration des conditions de stationnement des véhicules
- Circulaire n°2114 DUA/DA/3 du 18 Décembre 1986 relative aux concours d'idées sur les sites et paysages urbains
- Circulaire n°13 du 14 Janvier 1987 relative aux travaux de construction - respect de l'alignement
- Circulaire n°11 du 5 Janvier 1989 relative à l'activation et à l'extension du programme de concours d'idées sur les sites et paysages urbains
- Circulaire n°13 du 9 Janvier 1989 relative aux campagnes de plantations
- Circulaire n°36 du 27 Juin 1989 relative à l'amélioration de l'environnement et de la qualité du paysage urbain
- Circulaire n°132 du 2 Avril 1990 relative à la lutte contre la taudification des terrasses dans les agglomérations urbaines
- Circulaire n°503/CAB du 16 Octobre 1991 relative au projet de loi n°12-90 relatif à l'urbanisme
- Circulaire n°23 du 28 Janvier 1992 relative au projet de loi n°25-90 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

- Circulaire n°732/CAB du 16 Décembre 1992 relative à la création et mise en place des inspections régionales de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire
- Circulaire n°82 DUA/SJ du 28 Mai 1993 relative à la participation des inspecteurs régionaux de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire aux travaux d'urbanisme
- Circulaire n°320/CAB du 6 Août 1993 relative à la création des établissements publics dénommées "agences urbaines"
- Circulaire n°330/CAB du 19 Août 1993 relative aux inspections régionales de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire
- Circulaire n°005 DUA/SJ du 17 Janvier 1994 relative au plan d'aménagement - phases d'étude, d'instruction et d'approbation suivi de sa réalisation
- Circulaire n°43 DUA/JU du 24 Février 1994 relative aux lotissements, groupes d'habitations : consultations des services centraux chargés de l'urbanisme
- Circulaire n°45 DUA/SJ du 7 Mars 1994 relative à l'observation des dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur et des avis des services techniques en matière d'urbanisme
- Circulaire n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural
- Circulaire n°245/DGUAAT/ DUA du 25 Octobre 1994 relative à la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités
- Circulaire n°156/Cab du 16 Mars 1995 relative aux procédures d'étude, d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement
- Circulaire n° 157/Cab du 16 Mars 1995 sur les infractions à la législation relative à l'urbanisme
- Circulaire n°158/Cab du 16 Mars 1995 relative à la mise en oeuvre des missions d'assistance et de vulgarisation dévolues aux inspections régionales de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire
- Circulaire n°196/DGUAAT du 2 Juin 1995 relative à la formation des gestionnaires communaux de l'urbanisme
- Circulaire n° 205/DGUAAT du 12 Juin 1995 relative à la mise en place des commissions techniques de l'urbanisme des Préfectures et Provinces
- Circulaire n° 207/DGUAAT du 12 Juin 1995 relative aux délais de délivrance des autorisations de lotir, de construire, des permis d'habiter et des certificats de conformité
- Circulaire conjointe n° 352/CAB - 337/CAB - Intérieur - Habitat du 12 Juin 1995 relative au programme de construction des 200.000 logements
- Circulaire n° 219/DGUAAT du 15 Juin 1995 relative à la couverture des agglomérations en plans d'aménagement et plans de développement
- Circulaire n° 220 /DGUAAT du 15 Juin 1995 relative à la législation applicable aux agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué
- Circulaire n° 221 /DUA/DPU du 15 Juin 1995 relative au schéma directeur d'aménagement urbain : Etude, instruction, approbation et suivi de réalisation
- Circulaire n° 222/DGUAAT du 15 Juin 1995 relative à la restructuration des lotissements non réglementaires
- Circulaire n° 223/DGUAAT du 15 Juin 1995 relative à l'extension des périmètres des communes urbaines et des centres délimités

- Cir
culaire n°235/DGUAAT du 3 Juillet 1995 relative aux statistiques du mouvement des constructions
- Circulaire n° 547/CAB du 14 Juillet 1995 relative au lancement de la première tranche du programme national de Construction des 200.000 logements sociaux
- Circulaire n°673/CAB du 4 Septembre 1995 relative à l'organisation du suivi du Premier programme de Construction de 200.000 logements sociaux
- Circulaire n° 302/DGUAAT du 29 Septembre 1995 relative au financement par le F.E.C. des plans d'aménagement et des plans de développement
- Circulaire n° 664/DUA/DPU/2 du 27 Novembre 1995 relative au comité local de suivi du SDAU
- Circulaire n°395/DGUAAT du 28 Novembre 1995 relative à l'appropriation et l'exploitation du patrimoine militaire
- Circulaire N° 206 /DUA du 27 Novembre 1995 relative aux commissions d'ouverture des plis relatifs aux études d'urbanisme
- Circulaire n°45/DGUAAT du 22 Janvier 1996 relative au contrôle des chantiers de construction
- Circulaire n°396/DGUAAT du 18 Mars 1996 relative aux facilités administratives à accorder aux sinistrés des inondations dues aux dernières pluies pour la reconstruction de leurs logements détruits ou endommagés en milieu rural
- Circulaire n°397/DGUAAT du 19 Mars 1996 relative aux projets de lotissements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux
- Circulaire n°398/DUA/SJ du 28 Mars 1996 relative au champ d'application du permis de construire dans le milieu rural et ses conditions d'octroi .
- Circulaire n°399/DGUAAT du 14 Mai 1996 relative au suivi de l'exécution des dispositions des plans d'aménagement
- Circulaire n°293/DGUAAT /DUA du 18 Juin 1996 au sujet de la construction dans l'enceinte des ports
- 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'Equipements Militaires (A.L.E.M.)
- Circulaire n°12/96 du 29 Octobre 1996 relative à la mise en œuvre des documents d'urbanisme
- Circulaire n°81/IPC du 5 Septembre 1997 relative aux fonds spécial pour la promotion et le soutien de la protection civile.
- Circulaire n°254 DU 12 Février 1999 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement
- 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 n° 1201 du 27 juillet 2000 relative aux missions de coordination entre les composantes du MATUHE sur le plan régional dévolues aux inspecteurs régionaux de l'urbanisme de l'architecture et de l'aménagement du territoire. (en Arabe)
- Circulaire n°622 relative à la redynamisation des travaux de la commission ad-hoc instituée en vertu de la circulaire n°254 du 12 Février 1999 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement.

- Circulaire n°2020/7110 du 11 Décembre 2001 relative à la demande d'accord des visions à l'occasion des changements d'affectation des constructions.
- Circulaire conjointe n° 2740 du 28 février 2002 du Ministre de l'intérieur et du secrétaire général du gouvernement (suppression du certificat de position professionnelle et date d'effet des sanctions disciplinaires prononcées à l'encontre des architectes) abrogeant la circulaire n°399 du 5 Avril 1991 du Ministre de l'intérieur relative au certificat de position professionnelle.
- Circulaire n°1593 du 29 Mai 2002 relative au permis de construire en milieu rural.

LE PREMIER MINISTRE

N°2007- /

LE PREMIER MINISTRE

A MESSIEURS :

- LE MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS
- LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
- LE MINISTRE DE L'INFORMATION, DU TOURISME, DES BEAUX ARTS ET DE L'ARTISANAT
- LE SOUS-SECRETAIRE D'ETAT AUX FINANCES
- LE SOUS-SECRETAIRE D'ETAT A L'AGRICULTURE

OBJET : DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU LITTORAL.

La mise en valeur touristique du littoral est actuellement poursuivie par différents organismes, tant publics que privés et la procédure de vente ou d'affectation des terrains domaniaux, d'occupation temporaire du Domaine Public, d'approbation du projet ressortissent des attributions de divers ministères entre lesquels il s'avère indispensable d'établir une coordination.

Les administrations essentiellement intéressées sont:

- Le Ministère des Travaux Publics gérant du Domaine Maritime chargé des problèmes d'urbanisme et du contrôle - ou de la réalisation des équipements généraux
- Le Ministère de l'Intérieur, tuteur des collectivités locales et chef hiérarchique des autorités provinciales;
- le Ministre de l'Information, du Tourisme, des Beaux Arts et de l'Artisanat;
- Le Service des Domaines, gérant du Domaine Privé de l'Etat;
- L'Administration des Eaux et Forêts, gérante du Domaine Forestier.

J'ai donc décidé de constituer une commission interministérielle qui comprendra, sous ma présidence ou sous celle du Ministre Délégué auprès du Premier Ministre:

- Le Ministre des Travaux Publics ou son délégué;
- Le Ministre de l'Intérieur ou son délégué;
- le Ministère de l'Information, du Tourisme, des Beaux Arts et de l'Artisanat, ou son délégué
- Le Sous-Secrétaire d'Etat aux Finances ou son délégué;
- Le Sous-Secrétaire d'Etat à l'Agriculture ou son délégué.

Cette commission sera, notamment, chargée de définir une politique générale des aménagements touristiques et balnéaires, d'arrêter les programmes des aménagements à réaliser et de proposer un ordre d'urgence pour leur exécution, et de faire toutes suggestions utiles en matière de financement et d'affectation des terrains.

Tous les projets d'aménagement prévus soit par les administrations, soit par les particuliers, dans une zone de 5 kms de largeur comptée à partir du littoral et dans les groupements d'urbanisme délimités intéressant le littoral lui sont obligatoirement soumis pour avis.

Elle donnera, le cas échéant, par le canal du Ministère de l'Intérieur, toutes instructions utiles aux autorités et aux Collectivités Locales pour l'application des directives qu'elle aura fixées.

J'invite chaque Ministre à mettre en application, dans le cadre des attributions qui lui sont proposées, les avis de cette commission, sauf en cas de divergence de vues sur des points majeurs dont il me sera alors rendu compte.

Le Premier Ministre

Signé : Ahmed BAHNINI

Rabat, le 28 Septembre 1971

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE
L'INTERIEUR

SECRETARIAT
GENERAL

DIRECTION DE
L'URBANISME ET DE
L'HABITAT
N°5673 DUH/JU

MONSIEUR LE GOUVERNEUR DE LA
PREFECTURE DE.....
MONSIEUR LE PACHA DE LA VILLE DE.....
S/C DE MONSIEUR LE GOUVERNEUR DE LA
PROVINCE DE.....

OBJET : SURELEVATION DES HAMMAMS ET DES FOURS.

J'ai l'honneur de vous faire savoir qu'à différentes reprises la question m'a été posée de savoir si la surélévation des fours et des hammams peut être autorisée.

Il convient de souligner au préalable qu'en l'absence d'une réglementation interdisant la surélévation de ces établissements, l'autorité locale ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire pour délivrer ou refuser l'autorisation.

Celle-ci peut donc être accordée si la construction projetée est compatible avec les installations existantes, c'est-à-dire si l'ensemble, une fois la surélévation réalisée, satisfait aux règles générales d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Ce n'est que dans le cas où ces conditions ne pourraient être remplies que l'autorité locale est en droit de refuser l'autorisation de surélever ces établissements.

Je vous signale que mes services étudient actuellement un projet de règlement général d'urbanisme, de voirie et de construction. Ce règlement prévoira, notamment, les règles aux quelles devront satisfaire les bâtiments comportant des fours et des hammams.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : AHMED BENBOUCHTA

Rabat, le 29 Mars 1973

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'URBANISME
DE
L'HABITAT ET DE
L'ENVIRONNEMENT

SECRETARIAT GENERAL

--
N° 369 / MUHE./SG.

LE MINISTRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
ET DE L'ENVIRONNEMENT

//-)

MONSIEUR LE DELEGUE REGIONAL DU
MINISTERE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
ET DE L'ENVIRONNEMENT

OBJET/- RURALISME ET ETUDE DES PLANS DE DEVELOPPEMENT.

Ainsi que vous le savez, le plan de développement tel qu'il est prévu par le dahir n° 1.60.063 du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) est un instrument d'urbanisme simple qui résout correctement les problèmes que pose à la collectivité le développement des agglomérations rurales. Le projet de loi sur l'aménagement des communes urbaines et rurales prévoit que cet instrument sera conservé dans l'avenir.

Deux types principaux de problèmes se posent cependant aux délégations :

- le premier concerne le choix des agglomérations à doter d'un plan de développement ;
- le second concerne l'établissement du plan lui-même.

A- CHOIX DES AGGLOMERATIONS A DOTER D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT

Ce choix devrait logiquement être opéré après une étude de l'évolution du peuplement, soit dans les zones en mutation rapide, telles que les périmètres de mise en valeur agricole, soit au niveau des régions économiques.

Une telle démarche a été entreprise et a permis d'une part d'opérer une sélection des Centres dans les zones de mise en valeur agricole et, d'autre part, de définir un schéma d'armature rurale au niveau de la Région du Centre qui groupe les Provinces de Casablanca, Settat, El Jadida, Khouribga et Beni Mellal.

L'intérêt des schémas d'armature rurale (SAR) est multiple :

- ils nécessitent une compréhension des motivations du peuplement ;
- il constitue un programme à long terme défini en accord avec tous les départements intéressés à l'aménagement rural et se présentent ainsi comme une charte d'action programmée issue d'un consensus élargi;
- ils permettront d'éviter les disparités actuellement constatées dans la spécialisation d'équipements de première nécessité (écoles, dispensaires, etc...). Il en résultera une économie des moyens puisque le maximum de population pourra bénéficier des services implantés ;
- en ce qui nous concerne, ils ont l'avantage de nous définir un programme et des priorités d'études, ce qui doit faciliter l'organisation de notre travail.

Si donc aucun problème ne se pose dans les zones ou régions dotées d'un SAR, la difficulté de la définition des priorités d'études demeure ailleurs.

Quelques critères peuvent cependant nous guider dans la fixation d'un programme.

Le terme même de "plan de développement" implique qu'un groupement s'est développé de telle sorte que par son activité, ou par sa situation géographique, il a attiré l'attention du Service Central, des Services Provinciaux ou de la Délégation, et que ces Services se sont mis d'accord sur la nécessité d'orienter cette extension en fonction d'un devenir organisé.

La même démarche peut se concevoir dans une région où l'habitat est traditionnellement dispersé, mais où les Autorités souhaitent dans l'intérêt même de la gestion de la communauté dont elles ont la charge, la création d'un centre où se trouvent réunis les éléments essentiels de la vie sociale. Ce Centre deviendra un pôle de fixation, et sa création nécessite automatiquement l'établissement d'un plan de développement.

Lorsqu'un site naturel (lisière de forêt, lac, etc...) attire régulièrement campeurs, promeneurs et touristes, il peut être intéressant d'assurer sa sauvegarde dès avant que des constructions ne commencent à s'y élever, en le dotant d'un plan de développement, même schématique, qui constituera un instrument de contrôle et de défense efficace.

De toute façon la liste des lieux qui retiennent l'attention ne peut être établie qu'en Commission Provinciale, en présence des Services intéressés, et transmise avec rapport, au Service Central qui décidera des suites à donner à ces propositions en fonction du contexte général.

Dans un premier temps il s'agira de proposer un tel programme prioritaire pour l'année 1973.

B/ ETABLISSEMENT DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

L'étude et la présentation d'un plan de développement se décomposent en quatre phases :

- 1°- Justification du choix accompagnée du dossier d'enquête ;
- 2°- Constitution du fond de plan ;
- 3°- Expression graphique appuyée sur un rapport justificatif ;
- 4°- Transmission au Service Central.

1° / DOSSIERS D'ENQUETE

a) Enquête sur la population (d'une part auprès des Autorités Locales, des résidents anciens, d'autre part auprès de la Division des Etudes et Programmes (DEP) qui peut avoir déjà effectué des enquêtes sur la région): son taux d'accroissement, sa provenance et ses migrations, ses activités ses revenus.

Détermination des caractéristiques de son habitat, d'où découlent les dimensions optimales des parcelles à proposer ;

b) Enquête sur les actions économiques projetées ou prévisibles et qui sont de nature à influencer sur la population du centre ou sur la répartition de cette population ;

c) Enquête sur la propriété des terrains : habous, communaux, domaniaux militaires, collectifs guich, privés.

2°/ CONSTITUTION DU FOND DE PLAN

Le fond de plan, document essentiel qui permet de justifier un parti (écoulement des eaux de surface, tracé de voirie) doit comporter l'orientation et, surtout, les courbes de niveau.

a) Un levé topographique est donc indispensable. Ce levé peut exister au Service Central.

En tout état de cause, la liste des plans de développement que vous lui aurez adressée permettra au Service Central de vous signaler les documents existants, et d'inscrire les autres dans le programme des réalisations du Service Topographique.

b) Le fond de plan doit comporter en outre toutes les constructions existantes au moment du commencement de l'étude (photo aérienne ou relevé en croquis sur le terrain).

3°/ EXPRESSION GRAPHIQUE COMMENTEE

a) La présentation actuelle reste valable, mais elle demande à être complétée par un plan de situation de l'agglomération à l'échelle du 1/10.000 par exemple, qui permette sa localisation par rapport à un centre déjà connu, avec une large indication du réseau de communication

b) Si l'agglomération est située sur une voie de communication importante, il faut éviter au maximum qu'elle se développe des deux côtés de cette voie.

Elle ne devrait en principe communiquer avec elle qu'en un seul point, afin de ne pas perturber son trafic.

C'est la route existante qui doit être considéré comme voie d'évitement de l'agglomération (le précis de ruralisme est un document à consulter) ;

c) Le tracé de la voirie doit être l'expression du relief du terrain : les pentes des rues doivent permettre aussi bien une circulation facile que l'écoulement des eaux de surface vers l'extérieur de l'agglomération (éviter les cuvettes qui deviennent trop aisément marécages).

d) Il ne doit comporter que les voies essentielles et être simple.

Son but est de délimiter des îlots assez vastes pour être facilement aménageables : ils doivent permettre ultérieurement l'établissement rentable de lotissements dont la desserte intérieure constituera la voirie secondaire de l'agglomération, imprévisible dès l'abord.

En bref, le plan doit être l'ouverture contrôlée vers une évolution, et non le relevé d'un village abouti.

Si le plan présente une originalité, celle-ci ne doit être que l'expression d'une caractéristique qui aura été révélée par l'enquête ou bien qui sera due à une configuration particulière du terrain ;

e) Un rapport succinct accompagnera désormais tout projet de plan de développement.

Il s'agit d'abord de regrouper les éléments de l'enquête socio-économique, de celle menée sur le site et enfin de justifier sommairement le parti urbanistique proposé.

4°/ TRANSMISSION AU SERVICE CENTRAL

Il y a tout intérêt à ce que le Service Central, qui donne en fin de compte l'approbation ouvrant la procédure d'homologation soit tenu au courant des options de l'étude avant de recevoir le plan terminé. Sinon il peut être amené soit à le retourner pour complément d'information, soit à formuler des remarques injustifiées.

Pour éviter cette perte de temps et prévenir des incompréhensions avant de passer à l'exécution du plan définitif, l'Urbaniste adressera au Service Central le

rapport justificatif synthétisant les conclusions des enquêtes, ainsi qu'une esquisse (comportant les caractéristiques du fond de plan) du parti envisagé pour les exprimer.

Il reste bien entendu que l'étude des plans doit être menée en liaison avec les autorités locales et les services techniques intéressés notamment : agriculture, travaux publics et communication.

**Le Ministre de l'Urbanisme de
l'Habitat et de l'Environnement**

Signé : Hassan ZEMMOURI.

Rabat, le 10 Juin 1980

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE
SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DE L'URBANISME ET
DE
L'ARCHITECTURE
N°566 MHAT/4

LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

A

MONSIEUR LE DELEGUE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE A :

- **AGADIR, AL HOCEIMA, BENI MELLAL, CASABLANCA, CHEFCHAOUEN, EL JADI-DA, ERRACHIDIA, ESSAOUIRA, FES, KENITRA, KHEMISSSET, KHENIFRA, KHOURI-BGA, LAAYOUNE, MARRAKECH, MEKNES, NADOR, OUJDA, RABAT, SAFI, SETTAT, TANGER, TAZA, TETOUAN.**

OBJET : ETABLISSEMENTS INSALUBRES, INCOMMODES ET DANGEREUX

Mon attention a été appelée à différentes reprises sur les difficultés que rencontrent les Délégations Régionales de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire en ce qui concerne l'interprétation et l'application de la législation sur les établissements insalubres, incommodes et dangereux, au regard des dispositions sur l'urbanisme.

La présente circulaire a donc pour objet de souligner quelques principes généraux qui doivent vous permettre d'appréhender la question dans son ensemble, et, de définir par voie de conséquence le rôle que vous êtes appelés à jouer dans ce domaine.

En premier lieu, je vous rappelle les textes de base applicables en la matière :

- dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

Deux arrêtés viziriels pris en application du dahir précité :

- Arrêté Viziriel du 22 joumada II 1352 (13 Octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- Arrêté Viziriel du 9 rejeb 1358 (25 Août 1939) assimilant certains établissements insalubres, incommodes ou dangereux de 3^e catégorie aux établissements des deux premières catégories en ce qui concerne leur installation dans les zones réservées à l'habitation.

L'article 9 du dahir précité du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) pose le principe de l'implantation obligatoire des établissements les plus dangereux, soit ceux de 1^{ère} et 2^e

catégorie, dans des secteurs réservés spécialement à cet effet à l'intérieur des communes urbaines (municipalités et centres autonomes) et des centres délimités ainsi que dans les zones périphériques de ces communes et centres.

Sont également soumis à cette obligation certains établissements de 3^e catégorie énumérés dans l'arrêté viziriel précité du 9 rejeb 1358 (25 Août 1939).

Le principe de la localisation obligatoire des industries de 1^{ère} et 2^e catégorie ainsi que de certains établissements de 3^e catégorie étant ainsi posé, il convient d'étudier à présent les différents aspects de votre intervention :

- au niveau de l'établissement des documents d'urbanisme (plans de zonage - plans d'aménagement - plans de développement) vous avez à localiser les secteurs industriels et à définir leur affectation, cela en fonction des conclusions des schémas directeurs ou, s'il n'en existe pas, des résultats de l'étude interministérielle entreprise sur les zones industrielles ou des enquêtes que vous devez effectuer préalablement à l'établissement du plan ;
- au niveau des autorisations de lotir et de construire (cf. à ce sujet notamment les circulaires n°2042 GL/3/3 - 1692 MUHE/JU du 14 Novembre 1973 et 249 MHAT/4 du 22 rebia II 1399 (21 Mars 1979).

S'il s'agit là des deux aspects les plus connus de votre intervention, ils ne sont cependant pas les seuls. Il serait en effet souhaitable que vous puissiez faire jouer par votre intervention même indirecte les moyens prévus par le législateur pour pallier les inconvénients que risquent d'entraîner l'implantation et le fonctionnement d'un établissement classé.

Je rappelle ces principaux moyens :

- Enquête de commodo et incommodo

Aux termes de l'article 6 du dahir précité du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914), toute demande tendant à obtenir l'autorisation d'installer un établissement classé de 1^{ère} ou 2^e catégorie fait l'objet d'une enquête de commodo et incommodo.

L'arrêté prescrivant l'enquête est publié notamment dans le Bulletin Officiel (2^e partie) et dans les journaux d'annonces légales de la situation des lieux.

Il vous appartient après avoir pris connaissance du projet, de formuler le cas échéant, vos observations sur le principe même et les conditions d'implantation de l'établissement dans le lieu considéré.

Cette faculté est d'autant plus appréciable qu'elle vous permet d'agir dans les périmètres situés en dehors du champ d'application du dahir du 7 kaada 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme alors même que ces périmètres ne sont pas susceptibles d'être dotés de plans d'aménagement et que les constructions qui y sont projetées ne sont pas soumises à l'obligation du permis de construire.

Par ailleurs il ne faut pas oublier qu'une argumentation étayée et solide peut amener l'autorité habilitée à délivrer l'autorisation d'installation de l'établissement classé :

* à refuser cette autorisation dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène ou de la commodité publique ou la subordonner à une modification de l'emplacement choisi ou des dispositions projetées (cf. article 8 du dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) ;

* à assortir l'autorisation de prescriptions destinées à éviter toute cause de pollution (cf. article 10 du même dahir).

Vous voudrez bien dorénavant me communiquer les observations que vous aurez eu à formuler au cours des enquêtes de commodo et incommodo afférentes aux projets d'installation d'établissements classés.

- Prescriptions générales à imposer aux établissements classés dans la 3^è catégorie

En application de l'article 5 du dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) des arrêtés du Ministre de l'Équipement et de la Promotion Nationale peuvent déterminer les prescriptions générales à imposer aux établissements classés dans la 3^è catégorie.

Ces arrêtés peuvent donc notamment prescrire toutes mesures propres à empêcher que ces industries par leur fonctionnement créent une gêne sensible pour le voisinage, due au bruit, aux odeurs, émanations de fumée etc... portant ainsi atteinte à la commodité et à l'hygiène publique.

Rien ne vous empêche évidemment de prévoir dans le cadre des règlements d'aménagement ce genre de dispositions ; mais il se peut qu'à l'expérience vous ayez eu à connaître un certain nombre d'inconvénients liés à l'implantation et au fonctionnement de telle ou telle industrie de 3^è catégorie et que par conséquent, il vous paraisse nécessaire de prévoir une réglementation adaptée à un genre déterminé d'industrie. Dans ces conditions, il vous appartient de me communiquer vos suggestions en l'objet pour me permettre d'en saisir le Ministre de l'Équipement et de la Promotion Nationale.

- Enfin l'évolution de la technologie laisse supposer que la liste annexée à l'arrêté viziriel précité du 22 jourmada II 1352 (13 Octobre 1933) devrait être actualisée, par l'incorporation de nouvelles industries ou la modification de la définition des caractéristiques de certaines industries et du classement qui en résulte.

Je vous demanderai en conséquence de me saisir des propositions que vous seriez éventuellement amenés à formuler dans ce sens.

P. Le Ministre de l'Habitat et de
l'Aménagement du Territoire

LE SECRETAIRE GENERALE
Signé: ELAMRANI JAMAL Abdessatar

Rabat, le 7 Septembre 1981

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL
DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE
L'ARCHITECTURE**

--
N° 1174 MHAT/4

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,**

A

**MONSIEUR LE DELEGUE REGIONAL DE L'HABITAT ET
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE A :
AGADIR, AL HOCEIMA, BENI MELLAL, CASABLANCA,
CHAOUEN, EL JADIDA, ERRECHIDIA, ESSAOUIRA, FES,
KENITRA, KHEMISSSET, KHENIFRA, KHOURIBGA,
LAAYONE, MARRAKECH, MEKNES, NADOR,
OURZAZATE, OUJDA, RABAT, SAFI, SETTAT, TANGER,
TAZA, TETOUAN.**

**OBJET : LOTISSEMENTS - EQUIPEMENTS A PREVOIR : TERRAINS DE
JEUX POUR ENFANTS
TERRAINS DE SPORTS POLYVALENTS DE QUARTIER.**

A l'occasion de l'examen des projets de lotissements qui me sont soumis, j'ai pu constater que d'une manière générale, si ces projets prévoient des emplacements destinés aux édifices et services publics, aux locaux commerciaux et autres installations de la vie sociale, ils ne comportent par contre peu ou pas du tout de réserves d'espaces libres tels que zones vertes, terrains de jeux et terrains de sport à l'échelle du quartier.

Pourtant aux termes des articles 8 et 10 du dahir du 20 Moharrem 1373 (30 Septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements, l'administration est en droit de subordonner l'octroi de l'autorisation de lotir à la réserve de tels espaces et à la prévision des travaux d'aménagement de ces espaces : nivellement et plantation.

Il est donc nécessaire que désormais les équipements essentiels pour la vie d'un quartier que constituent le terrain de jeux pour enfants et le terrain de sports polyvalent de quartier : basket - volley - hand ball soient prévus dans tout lotissement comportant 100 lots au minimum.

Je vous rappelle à titre d'information que la superficie d'un terrain de sports polyvalent de quartier pour un lotissement de 100 lots ne doit pas excéder 1500 m² (50 x 30).

Je vous signale que la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture se propose d'étudier des normes d'équipement dans ce domaine. Les résultats de cette étude vous seront communiqués ultérieurement.

Je vous demanderais de veiller avec un soin particulier au respect des dispositions qui précèdent.

**P. le Ministre de L'Habitat et de l'Aménagement du territoire .
Le Secrétaire Général .
Signé : Abdessattar LAMRANI Jamal.**

MINISTERE DE L'HABITAT
MINISTERE
ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE
DE L'INTERIEUR

N° 1257 MHAT/4

CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE

222D.C.L/D.PAT/2

OBJET : PLANS DE DEVELOPPEMENT DES AGGLOMERATIONS RURALES.

P.J. : 1.

Vous voudrez bien trouver sous ce pli un recueil intitulé "Plans de développement des agglomérations rurales".

Ce document s'inscrit dans la série d'études qui sont élaborées pour expliciter les dispositions législatives et réglementaires relatives aux instruments d'urbanisme et par voie de conséquence détailler le processus à suivre pour l'étude, l'instruction et l'approbation de ces instruments.

Ce document qui constitue un guide de travail destiné à faciliter votre tâche traite à la fois :

- du mode d'élaboration du plan de développement et de son contenu ;
- des différentes phases du déroulement des procédures d'instruction et d'homologation du plan ;
- des effets juridiques de ce document, une fois approuvé ;
- de la prorogation des effets de ce plan.

Ce recueil comprend, en outre, les modèles-type de fiches à remplir dans le cadre des enquêtes qui doivent être menées préalablement à l'établissement du plan, ainsi que des modèles de documents qui vont permettre d'uniformiser la présentation du plan lui-même (document graphique et règlement) et le dossier à constituer pour son approbation.

La présente circulaire abroge la circulaire n° 8794 CL/3 du 3 Décembre 1964 relative à l'application du dahir du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales - Plan de développement./.

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : ABBES EL FASSI

Signé : Driss BASRI

NOTA :

Il convient de tenir compte pour l'actualisation de cette circulaire, notamment :

- de "Ministère de l'Intérieur" au lieu du "Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire", "Ministère des Travaux Publics" au lieu du "Ministère de l'Équipement",...;
- de la dénomination actuelle des départements ministériels concernés ;
- des articles 73 de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 Juin 1992) et 88 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) qui disposent que les références faites par les textes législatifs et réglementaires aux dispositions du dahir du 30 Septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements, et du dahir du 30 Juillet 1952 relatif à l'urbanisme s'appliquent de plein droit aux dispositions correspondantes édictées par les deux lois précitées.

Rabat, le 27 Novembre 1984

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE
L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE
SECRETARIAT GENERAL

--
DIRECTION DE
L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE
DIVISION DE
L'URBANISME

N°2451/4

LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
A

MONSIEUR LE DELEGUE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- AGADIR, AL HOCEIMA, BENI MELLAL, CASABLANCA, CHEFCHAOUEN, EL
JADIDA, ERRACHIDIA, ESSAOUIRA, FES, KENITRA, KHEMISSET, KHENIFRA,
KHOURIBGA, LAAYOUNE, MARRAKECH, MEKNES, NADOR, OUARZAZATE,
OUJDA, RABAT, SAFI, SALE, SETTAT, TANGER, TAZA, TETOUAN, TIZNIT;

- AIN ES SEBAA-HAY MOHAMMADI, BEN M'SICK SIDI OTHMANE,
CASABLANCA ANFA, HAY HASSANI, AIN CHOCK -MOHAMMEDIA ZENATA
(S/C DE MONSIEUR LE DELEGUE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU GRAND CASABLANCA).

OBJET : SURELEVATION DES HAMMAMS ET DES FOURS.

R E F : LA CIRCULAIRE DE M. LA MINISTRE DE L'INTERIEUR
N°5673 DUH/JU DU 28 SEPTEMBRE 1971.

**La question a été posée de savoir s'il est possible d'autoriser la surélévation
des hammams et des fours.**

**Il convient tout d'abord d'observer que si les hammams n'appartiennent pas
à la catégorie des établissements insalubres, incommodes ou dangereux régis par le
dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914), les fours de boulangerie depuis 1936
(Arrêté Viziriel du 31 Octobre 1936) sont classés dans la 3ème catégorie de ces
établissements, lorsqu'ils sont situés dans les médinas. Toutefois, ils ne sont pas**

assimilés aux établissements de 2ème catégorie en ce qui concerne la nécessité d'une implantation dans un secteur industriel.

On peut donc en conclure qu'au regard de la législation sur les établissements insalubres, incommodes ou dangereux les fours et les hammams peuvent être installés dans des secteurs d'habitat.

Mais la question se pose de savoir si ces établissements peuvent comporter des surélévations à usage d'habitation.

En l'absence d'une interdiction prévue soit par les règlements d'aménagement, soit par les règlements de construction et d'hygiène pris en application de l'article 18 du dahir du 7 kaada 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme, il serait arbitraire de répondre automatiquement par la négative.

C'est ainsi que dès 1971 le Ministre de l'Intérieur adressait aux autorités locales la circulaire ci-dessus référencée, par laquelle il mettait l'accent sur les deux points suivants :

- l'autorisation "peut être accordée si la construction projetée est compatible avec les installations existantes, c'est-à-dire si l'ensemble, une fois la surélévation réalisée, satisfait aux règles générales d'hygiène, de salubrité et de sécurité ;**
- ce n'est que dans le cas où ces conditions ne pourraient être remplies que l'autorité locale est en droit de refuser l'autorisation de "surélever ces établissements".**

Par conséquent, chaque cas d'espèce doit faire l'objet d'un examen particulier en conclusion duquel sera prise la décision d'accorder ou de refuser l'autorisation de surélever.

En tout état de cause s'il vous paraît indispensable de prévoir les conditions auxquels les doivent satisfaire ces établissements dans l'intérêt de l'hygiène, de la sécurité et de la commodité, il vous appartiendra de vous rapprocher des services communaux et notamment de ceux de la protection civile pour élaborer une réglementation en conséquence.

Celle-ci pourra être prise sous forme de règlement communal en application de l'article 18 du dahir précité du 7 kaada 1371 (30 Juillet 1952).

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

M'FADEL LAHLOU

Rabat, le 26 Septembre 1985

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE
L'INTERIEUR
-
SECRETARIAT GENERAL
DIRECTION DE
L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE
-
DIVISION DE
L'URBANISME
-

N° 1844 DUA/DU/1

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

- MONSIEUR LE WALI DE RABAT - SALE.
- MONSIEUR LE WALI DU GRAND CASABLANCA.
- MESSIEURS LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES DE AIN CHOCK HAY HASSANI, AIN -ES- SEBAA - HAY - MOHAMMADI, BEN M'SICK - SIDI OTHMANE, CASABLANCA - ANFA, MOHAMMEDIA - ZENATA, SALE, SKHIRAT - TEMARA.
- MESSIEURS LES GOUVERNEURS DES PROVINCES D'AGADIR, AL HOCEIMA, AZILAL, BENI MELLAL, BENSLIMANE, BOUJDOUR, BOULMANE, CHEFCHAOUEN, EL JADIDA, EL KELAA DES SRARHANA, ERRACHIDIA, ESSAOUIRA, ES - SEMARA, FES, FIGUIG, GUELMIM, IFRANE, KENITRA, KHEMISSSET, KHENIFRA, K HOURIBGA, LAAYOUNE, MARRAKECH, MEKNES, NADOR, OUARZAZATE, OUED ED DAHAB, OUJDA, SAFI, SETTAT, SIDI KACEM, TANGER, TAN TAN, TAOUNATE, TAROUDANNT, TATA, TAZA, TETOUAN, TIZNIT.

OBJET : PROBLEMES D'HYGIENE DANS LES COMMUNES URBAINES.

R. E.F : MA CIRCULAIRE N°1423 DUA/DU/2 DU 8 CHAOUAL 1405 (27 JUIN 1985).

Par circulaire citée en référence, je vous ai donné des instructions afin de lancer l'opération "ravalement des façades des constructions" dans les agglomérations urbaines.

Cette opération n'est que l'un des aspects de la campagne de sensibilisation qu'il paraît nécessaire de mener dans un premier temps pour préserver l'hygiène dans nos villes.

Avant de vous détailler un certain nombre d'autres aspects sur lesquels j'estime utile de mettre l'accent, j'appelle votre attention sur le rôle primordial que sont

appelés à jouer dans ce domaine le bureau municipal d'hygiène et la commission municipale d'hygiène et de salubrité publique créés par l'arrêté viziriel du 10 Rebia I 1360 (8 Avril 1941).

Si la commission précitée a essentiellement pour tâche d'émettre un avis sur les questions d'ordre général que sont l'assainissement de l'agglomération et des habitations, l'alimentation en eau potable, les grands travaux d'utilité publique, le bureau municipal d'hygiène a par contre l'obligation de suivre régulièrement dans la vie pratique l'application des prescriptions légales et réglementaires relatives à l'hygiène et à la salubrité publique.

Son champ d'intervention est particulièrement vaste puisqu'il doit veiller au respect des prescriptions afférentes à des domaines aussi divers que ceux de la salubrité de la voirie et des égouts, la qualité des aliments et des boissons livrés à la consommation, l'assainissement de la ville et des habitations. Sur ce dernier point, pour lui permettre de procéder non pas à des opérations ponctuelles mais à une action suivie et continue, le législateur l'a chargé de constituer un casier sanitaire des immeubles.

La commune urbaine dispose donc d'auxiliaires précieux pour agir dans les principaux domaines suivants :

ENTRETIEN DES IMMEUBLES ET DE LEURS ABORDS

Si le ravalement des façades constitue pour le propriétaire une obligation périodique, il en va différemment de l'entretien interne des immeubles collectifs qui nécessite une action régulière et suivie.

Le décret n° 2.76.69 du 24 Chaoual 1397 (8 Octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n° 1.76.258 ayant la même date, et relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation donne en son chapitre II le détail des mesures qui doivent être prises pour assurer la propreté aussi bien de l'immeuble (nettoisement des escaliers, hall, fenêtres, terrasses, vide-ordure...) que de ses abords (balayage et nettoisement des trottoirs).

Il serait utile que des inspections régulières soient effectuées pour s'assurer du respect de ces prescriptions, le résultat de ces inspections devant figurer dans le casier sanitaire des immeubles.

Il vous appartiendra de me tenir informé des dispositions qui seront prises pour parvenir à ce résultat.

Ces inspections devraient s'étendre également aux lieux à usage du public tels que restaurants, cafés, crémeries, cinémas, mosquées, stations-service, gares de voyageurs dont l'entretien laisse souvent à désirer. En effet, dans ces établissements l'état des salles communes et des W.C. notamment, témoigne du non respect des règles élémentaires de propreté et d'hygiène.

DEPOTS SAUVAGES ET CLANDESTINS DE DETRITUS, ORDURES MENAGERES, MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS ET DECHARGES DIVERSES

Dans ce domaine un effort particulier doit être fait. Ces dépôts dont le nombre va en augmentant et qui occupent bien souvent des points centraux dans l'agglomération, constituent des foyers d'attraction d'insectes et d'animaux nuisibles : mouches, moustiques et rats, facteurs de propagation de diverses maladies.

Une action soutenue doit être engagée. En vertu du pouvoir de police administrative qu'il détient, le Président du Conseil Communal doit :

- fixer par arrêté les lieux réservés aux décharges (matériaux de construction...);
- assurer la plus grande publicité possible à ces arrêtés et informer la population des sanctions qu'elle encourt en cas de non respect ;
- assurer le contrôle des points sensibles ;
- sanctionner les contrevenants.

Parmi les points sensibles, j'insiste particulièrement sur les lits des oueds qui, très souvent, sont utilisés comme lieux de décharges sauvages, en infraction aux dispositions du Dahir du 11 Moharrem 1344 (1er Août 1925) sur le régime des eaux, ce qui entraîne des conséquences particulièrement graves en période de pluie.

Je rappelle également le cas des carrières. En application du Dahir du 9 Joumada II 1332 (5 Mai 1914) réglementant l'exploitation des carrières, toute ouverture d'une carrière à l'intérieur du périmètre municipal est subordonnée à l'autorisation de l'autorité qui peut s'y opposer si cette création risque de présenter des dangers sur le plan de l'hygiène, une fois la carrière abandonnée. Il n'est pas exclu toutefois que la délivrance de l'autorisation soit subordonnée à la prise d'un arrêté du Ministre de l'Equipement, de la Formation Professionnelle et de la Formation des Cadres qui, en application de l'article 14 du dahir précité du 5 Mai 1914, prescrira toutes mesures générales ou particulières dans l'intérêt de l'hygiène publique.

ETABLISSEMENTS INSALUBRES, INCOMMODES ET DANGEREUX.

Il arrive que ces établissements même ceux appartenant à la 3ème catégorie, présentent, une fois qu'ils fonctionnent, bien des désagréments sur le plan de l'hygiène publique (émanations de fumées - exhalation de gaz - vapeur).

Dans ce cas également une action efficace peut être poursuivie par la Commune en application du dahir du 3 Chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux (articles 8 et 10 notamment) puisqu'il lui appartient :

- pour les établissements de 1ère catégorie de faire connaître au moment de l'enquête son point de vue sur les inconvénients qui peuvent résulter d'une telle installation, ce qui pourra amener le Ministre de l'Equipement, de la Formation Professionnelle et de

la Formation des Cadres à refuser l'autorisation dans l'intérêt de l'hygiène ou à la subordonner à une modification de l'emplacement choisi ou des dispositions projetées ;

- pour les établissements de 2ème catégorie de refuser eux mêmes cette autorisation ou de subordonner sa délivrance à certaines conditions ;

- pour les établissements de 3ème catégorie, lors de la réception de la déclaration, de faire connaître également son point de vue : opposition ou obligation de satisfaire à certaines conditions.

TERRAINS NON BATIS ET CONSTRUCTIONS EN RUINE OU EN COURS DE DEMOLITION

Les inconvénients que présente l'existence de terrains vagues (lieux de décharges incontrôlées - stagnations d'eaux...) doit mener le président du Conseil Communal à prendre suivant les cas les mesures qui s'imposent : injonction de clôturer les terrains et de les niveler...

Ces mêmes inconvénients se retrouvent dans le cas de démolition de construction lorsque les travaux de destruction sont interrompus pendant une période plus ou moins longue, situation tout à fait anormale qui contribue à déparer l'aspect de tout un quartier, et à laquelle il convient de mettre un terme aussi rapidement que possible en invitant le propriétaire à achever la démolition et à évacuer les gravats, plâtras, mortiers etc... qui encombrant son terrain.

Il en va de même des constructions en ruine.

* * *

La possibilité qu'a le Président du Conseil Communal de prendre les mesures qui s'imposent dans les domaines rappelés ci-dessus est renforcée par le pouvoir qui lui est reconnu par le 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.

En application de ce texte, le Président du Conseil Communal est habilité, au cas où les mises en demeure qu'il aurait adressées aux propriétaires concernés pour faire disparaître une cause d'insalubrité certaine resteraient sans effet, de faire exécuter d'office, aux frais de l'intéressé, les mesures indispensables.

Comme vous pouvez le constater, le législateur a mis à la disposition de l'administration un grand nombre de moyens pour lui permettre de prévenir et d'arrêter toute atteinte à l'hygiène publique dans les communes urbaines.

Outre les textes cités ci-dessus, il y a lieu de rappeler les réglementations spécifiques à chaque commune urbaine :

- règlements de construction et d'hygiène pris en application de la législation sur l'Urbanisme qui contiennent en particulier les dispositions à respecter dans l'intérêt de

l'hygiène et ayant trait à différentes questions : habitations - commerces - écoulement des eaux de pluies et des eaux usées - évacuation des ordures ménagères -puits perdus...;

- règlements sanitaires qui fixent notamment les règles d'hygiène à respecter dans les lieux à usage du public tels que cafés -restaurants... et détaillent le rôle du Bureau Municipal d'Hygiène.

Mais si nombreux que soient les moyens prévus par le législateur pour préserver l'hygiène, ils resteront inopérants si les services responsables ne sont pas en mesure d'exercer un contrôle vigilant et suivi.

Il vous appartient d'inviter les communes urbaines à définir un programme d'action concernant les questions développées dans la présente circulaire, programme qui devra m'être communiqué aussi rapidement que possible.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 22 Octobre 1985

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE
L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL

--
DIRECTION DE
L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE

--
N° 2032 DUA/DU/1.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//)-

MESSIEURS LES WALIS ET LES GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES

OBJET : ABATTAGE DES ARBRES -RESPECT DES DISPOSITIONS PREVUES PAR
LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN LA MATIERE.

J'ai l'honneur d'appeler votre attention sur l'intérêt qui s'attache à la préservation du cadre verdoyant des habitations.

En effet, on assiste depuis un certain nombre d'années à la disparition progressive de la verdure, arbres et plantations, qui doit constituer l'accompagnement normal du domaine bâti dans les agglomérations.

Il semble donc que la réglementation en vigueur qui a pour objet de préserver la destruction abusive des arbres soit perdue de vue.

Dans certains cas, certes, la disparition de cette végétation est une conséquence logique de la modification de la destination des zones d'habitat compte tenu de l'évolution de l'agglomération. C'est ainsi que bien souvent un secteur de villas est remplacé par une zone d'habitat continu à deux ou plusieurs niveaux en application des dispositions d'un document d'urbanisme approuvé.

Il n'empêche qu'un effort particulier doit être fait désormais pour éviter la disparition irrégulière et incontrôlée des arbres et des plantations.

L'action à engager dans ce sens peut s'exercer sur un double plan :

I- Il convient en premier lieu de veiller au strict respect des dispositions des textes en vigueur, en exerçant un contrôle accru et en sanctionnant, le cas échéant, les contrevenants.

Il serait souhaitable au préalable que soit rappelée à la population par voie d'affichage, notamment, la nécessité d'obtenir une autorisation préalablement à

l'arrachage de tout arbre, autorisation qui est délivrée par le Président du Conseil Communal ;

II- Par ailleurs, il est indispensable d'exercer une égale vigilance dans le cadre de l'instruction des demandes en autorisation de lotir et de construire.

En effet, lorsqu'aucune difficulté majeure ne s'y oppose, il y a lieu d'exiger le maintien des plantations, arbres en particulier et si leur disparition est inévitable, d'imposer éventuellement leur déplacement sur la partie du terrain restée libre.

Dès 1953, cette préoccupation a été celle du législateur puis qu'il a reconnu à l'administration dans le cadre des lotissements non seulement le droit d'imposer le maintien des plantations existantes mais encore la possibilité d'exiger du lotisseur qu'il aménage les espaces libres en y effectuant des plantations.

Afin que l'administration puisse apprécier en toute connaissance de cause si la disparition des plantations existantes peut être évitée, le lotisseur est tenu de lui fournir parmi les pièces qui constituent le dossier relatif à la demande d'autorisation de lotir, un plan sur lequel figurent notamment les plantations existantes.

Il va de soi que le fait pour l'administration communale d'approuver un projet de lotissement dont l'exécution des travaux d'équipement prévus au projet entraînera la destruction d'arbres, vaut autorisation d'abattage.

Il appartient donc aux services compétents, lors de l'instruction du dossier :

- de veiller à ce que le plan présenté comprenne bien l'indication des plantations ;**
- de s'assurer que la suppression éventuelle de tout ou partie des plantations qu'entraînera la réalisation du lotissement est justifiée et ne peut être évitée ;**
- d'imposer le cas échéant dans le Cahier des Charges des Ventes l'obligation pour l'acquéreur de maintenir les plantations existantes.**

En ce qui concerne les autorisations de construire, l'administration a intérêt à rappeler au demandeur que l'arrachage des arbres étant soumis à autorisation, il ne doit pas omettre de solliciter cette autorisation au cas où son projet entraînerait la disparition d'un ou de plusieurs arbres.

Dans les cas d'espèce, il serait souhaitable que soit recherchée avec le demandeur une solution permettant de sauvegarder ou de déplacer tout ou partie de ces plantations.

Vous voudrez bien prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour l'application des directives contenues dans la présente circulaire.

- Pour Ampliation
Le Secrétaire Général

Signé : DRISS BASRI

Signé : HAJJAJ Mohamed.

RABAT, le 14 Novembre 1985

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR

SECRETARIAT GENERAL

Direction de l'Urbanisme et de
l'Architecture

--
DIVISION DE L'URBANISME

N° 2167/ DUA/DU/2.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU
ROYAUME.

OBJET/-PREVENTION DES DEGATS SUSCEPTIBLES D'ETRE ENGENDRES PAR
DES INONDATIONS.

Comme vous le savez, l'année en cours a connu, dans certaines provinces du Royaume, des inondations qui ont causé des dégâts considérables tant aux biens de la population qu'à ceux de la collectivité.

En effet, des habitations, des magasins, des édifices publics et des ouvrages d'art ont été détruits, des routes et des cultures ont été ravagées, tandis que certaines agglomérations ont été entièrement isolées.

Les inondations dévastatrices en question ont eu pour principales causes les suivantes :

1- Des décharges publiques de matériaux de construction, de carcasses de voitures et d'autres corps solides sont effectuées dans les lits d'oueds, ce qui a engendré la déviation du cours naturel desdits oueds, lors de la crue, vers des zones habitées ou cultivées.

De même des constructions ont été édifiées dans les lits d'oueds asséchés ou sur des terrains avoisinants vulnérables en cas de crue, et cela le plus souvent au mépris de la réglementation en vigueur ;

2- Les réseaux d'assainissement ne fonctionnent plus normalement :

- soit parce que l'entretien annuel de ces réseaux qui devrait être effectué avant l'arrivée des saisons pluvieuses, n'est plus assuré depuis plusieurs années ; d'où l'amas d'un certain nombre de corps solides dans les canalisations ;

- soit parce qu'étant unitaires, ces réseaux ne sont plus à même de drainer l'importante quantité d'eau provenant à la fois des pluies diluviennes et des rejets des zones d'habitat qui ont été densifiées, postérieurement à la réalisation desdits réseaux : cette incapacité a causé l'éclatement d'une partie de la canalisation, des fois même à l'intérieur des habitations ;

3- Certains travaux de protection tels que construction de digues, déviation d'oueds, présentent des défaillances ayant entraîné le retour d'oueds à leur lit d'origine ;

4- Les mesures de protection de certaines agglomérations contre les crues exceptionnelles des oueds sont insuffisantes.

Par conséquent, il devient urgent de se pencher, sans plus tarder, sur cette question afin de prévenir les pertes en personnes et en biens susceptibles de survenir à la suite d'imprudences ou de négligences.

A cet effet, il convient de constituer à l'échelon préfectoral ou provincial un comité qui sera chargé de recenser et localiser les zones inondables et d'étudier les mesures techniques à prendre suivant chaque cas : construction de digues et de canaux d'évacuation, déviation d'oueds, etc... et pour les zones inondables dont une protection efficace ne peut être envisagée, il convient d'étudier la possibilité de les grever de servitude non aedificandi.

Ledit comité sera également chargé d'assurer une large campagne de sensibilisation auprès des collectivités et des populations en danger.

Ce comité comprendra, sous votre présidence, tous les services concernés et en particulier ceux dépendant des Ministères de l'Equipement, de la Formation Professionnelle et de la Formation des Cadres, de l'Agriculture et de la Réforme Agraire, de l'Habitat ainsi que ceux de l'Urbanisme et de la Protection Civile.

Pour accomplir sa tâche, le comité en question peut associer à ses travaux tout service ou toute personne susceptible de lui apporter une aide dans ce domaine.

Par ailleurs, il est à rappeler que parallèlement aux travaux dudit comité d'autres mesures peuvent être envisagées dans le cadre de la législation en vigueur, à savoir :

1°/ Mesures relevant du pouvoir de police administrative du Président du Conseil Communal :

- Il convient de fixer par arrêté les lieux réservés aux décharges (matériaux de construction...) et veiller au respect des dispositions de cet arrêté en exerçant un contrôle rigoureux et en sanctionnant tout contrevenant ;
- Veiller à ce qu'aucune construction ne s'élève dans les zones reconnues inondables.

Si ces zones font partie du domaine public, il faudra procéder à la démolition d'office des constructions en application de l'article 23 du Dahir du 7 Kaâda 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme.

2°/ Mesures pouvant être prises en application du dahir du 11 Moharrem 1344 (1er Août 1925) sur le régime des eaux :

L'article 21 de ce dahir prévoit qu'il est interdit de faire des dépôts dans le lit des cours d'eau. Des poursuites peuvent donc être engagées à l'encontre de tout contrevenant conformément à la réglementation en vigueur.

3°/ Mesures budgétaires.

Sur le plan financier, il appartient à l'autorité communale de veiller à ce que soient prévues au budget les sommes nécessaires aux dépenses exigées par l'entre-tien des égouts et canalisations, ces dépenses étant reconnues obligatoires aux termes de l'article 22, 8° du Dahir portant loi n° 1.76.584 du 5 Chaoual 1396 (30 Septembre 1976) relatif à l'organisation des finances des collectivités locales et de leurs groupements.

En conséquence, vous voudrez bien prendre les dispositions nécessaires pour la mise en exécution des directives de la présente circulaire.

Signé : DRISS BASRI

Pour Ampliation

Le Secrétaire Général
Signé : HAJJAJ Mohamed

RABAT, le 19 Mai 1986

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL**

**Direction de l'Urbanisme, de
l'Aménagement
du territoire et de l'Environnement**

--
**Direction de l'Aménagement du
territoire**

N°227

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//(-)

MESSIEURS

- LES WALIS
- LES GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME.

OBJET : PROGRAMME D' ACTIONS PRIORITAIRES (P.A.P).

**P . J : - LISTE DES CENTRES RURAUX ET DES VILLES RETENUS
- QUESTIONNAIRES.**

Dans le cadre de sa nouvelle stratégie en matière d'Aménagement du Territoire, et conformément aux Hautes Directives Royales contenues dans la lettre du 10 Octobre 1985 adressée au Premier Ministre, la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement met en oeuvre un Programme d'Actions Prioritaires (P.A.P) ayant pour principal objectif d'assurer une distribution équilibrée des activités et des hommes à travers le territoire national en vue de réduire les disparités régionales et de freiner l'exode rural.

Ce programme couvre l'ensemble des régions économiques du Royaume et comporte trois niveaux d'interventions :

- Niveau I : Les centres ruraux de services ;
- Niveau II : Les villes moyennes ;
- Niveau III : les métropoles régionales.

Pour le premier niveau relatif au milieu rural, le programme vise la sélection d'un nombre réduit de centres de services ruraux parmi ceux proposés par les schémas d'armature rurale et qui, en matière d'équipement en services publics devront être privilégiés par l'action de l'Etat.

Quant au second niveau relatif aux villes moyennes, l'objectif visé est de promouvoir un certain nombre de villes ayant entre 20.000 et 100.000 habitants et qui seraient appelées à jouer le rôle de pôle d'animation et de développement au niveau micro-régional.

En ce qui concerne le troisième niveau, le programme se donne comme principal objectif de définir les métropoles régionales et leurs fonctions au niveau de chaque région, et de retenir parmi ces grandes villes celles devant être renforcées davantage dans leur rôle de développement régional.

La réalisation de ce programme nécessite la mise à la disposition de la Direction de l'Aménagement du Territoire des informations relatives aux équipements à caractère économique et socio-culturel existant ou en projet dans les centres ruraux et les villes ayant fait l'objet d'une sélection préliminaire.

Les informations recueillies par le biais des questionnaires ci-joints serviront à actualiser et confirmer les choix des Centres de Services Ruraux ainsi que des villes moyennes à renforcer et à équiper en priorité.

Par conséquent, je vous demande de donner vos instructions au comité technique provincial ou préfectoral pour collecter les informations demandées relatives aux centres et villes (dont liste ci-jointe) relevant de votre commandement. L'ensemble de ces informations doit être récapitulé sur les fascicules correspondant à chaque catégorie joint à la présente lettre. Un nombre suffisant de ces imprimés vous est destiné, dans le cas exceptionnel où vous jugerez utile d'adjoindre d'autres centres ou villes moyennes prioritaires à votre avis.

Compte tenu de l'importance des résultats de ces travaux entrepris dans le cadre de l'Aménagement du Territoire, je vous prie de veiller personnellement à son exécution et de me retourner un fascicule par ville ou centre dûment complété avant le 30 Juin 1986.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

RABAT, le 19 Mai 1986

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL**

**Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement
du territoire et de l'Environnement**

--

**Direction de l'Aménagement du territoire
Division de l'Environnement**

N° 228

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-

MESSIEURS

- LES WALIS

- LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET
PROVINCES DU ROYAUME.

**OBJET : CELEBRATION DE LA JOURNEE MONDIALE DE
L'ENVIRONNEMENT LE 5 JUIN 1986.**

En application des résolutions de la conférence Mondiale sur l'environnement tenue en 1972 à Stockholm l'Assemblée Générale de l'Organisation des Nations Unies a adopté une recommandation instituant la journée Mondiale de l'Environnement qui coïncide avec le 5 Juin de chaque année. L'objectif de la célébration de cette journée est d'inciter les Etats et les organisations internationales à entreprendre des activités susceptibles d'approfondir la prise de conscience du public aux questions d'environnement et de l'associer à la protection et à l'amélioration du cadre de vie.

Fidèle à cette tradition et solidaire avec la Communauté Internationale, notre pays fête cette année la journée du 5 Juin sous le thème "hygiène et propreté".

Ce thème requiert une importance capitale dans la mesure où il répond aux préoccupations de SA MAJESTE LE ROI qui a, à maintes reprises, donné ses Hautes Directives pour que nos villes, nos quartiers et nos centres, visage du pays, disposent des conditions nécessaires de salubrité et de propreté et que notre environnement offre un cadre de vie sain et équilibré.

En conséquence et compte tenu de l'importance du thème je vous demande de préparer et de mettre en oeuvre un programme d'activités pour célébrer avec

éclat cette journée. Ce programme pourrait comprendre notamment les manifestations suivantes :

- **des campagnes de propreté des rues, des plages, des forêts urbaines et périurbaines, des jardins et des espaces verts ;**
- **des campagnes d'embellissement des façades des maisons et des bâtiments publics et surtout celles longeant les principales artères des villes et des communes ;**
- **la diffusion d'affiches et de slogans sur l'environnement en général et sur le thème choisi pour cette année plus particulièrement ;**
- **la mobilisation des jeunes (écoliers et lycéens) dans des actions d'hygiène, de propreté et de reboisement ;**
- **l'organisation de tables rondes, de conférences et d'émissions radio-télévisées.**

J'attire votre attention sur la nécessité de mener ces activités durant la période d'un mois du 1er au 30 Juin 1986, tout en réservant une place de choix pour la journée du 5 Juin 1986.

**Le MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI**

RABAT, le 1er Septembre 1986

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE
L'INTERIEUR

CABINET
N°242/CAB

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES.
MESSIEURS LES PRESIDENTS DES CONSEILS
COMMUNAUX.

**OBJET : STATIONNEMENT ET PARKINGS : SENSIBILISATION A
L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT
DES VEHICULES.**

Il m'a été donné de constater une dégradation continuelle des conditions de stationnement des véhicules aussi bien dans les grandes villes que dans les moyens et petits centres urbains.

Cette situation qui est due à l'accroissement constant du parc automobile devient d'autant plus intolérable qu'elle révèle de graves carences en matière de parkings et emplacements réservés aux stationnements qui se limitent, dans la plupart des cas, aux abords de la voirie.

Il ne vous échappe pas qu'en l'absence d'emplacements et d'espaces aménagés en guise de parkings en dehors de toute voirie, les usagers recourent à des moyens improvisés de stationnement que la seule réglementation d'interdiction ne suffit pas à les en dissuader. Tel est le cas fréquemment des grandes villes comme Casablanca et Rabat mais aussi des villes moyennes et petits centres notamment ceux traversés par des voies interurbaines, comme Tiflet ou Khémisset.

Les mauvaises conditions de stationnement, dans leur rapport étroit avec la circulation et sa fluidité, contribuent pour une large part aux difficultés de déplacement de la population et à l'occasionnement des accidents qui sont parfois très graves. Elles constituent également, sur le plan urbanistique, autant que peut l'être une façade inesthétique, un des facteurs de dégradation de la qualité des espaces urbains.

Pour éviter de telles anomalies qui ne peuvent s'accommoder des Hautes Instructions de SA MAJESTE LE ROI visant l'amélioration du cadre de vie des citoyens conformément aux objectifs de la politique de renaissance de

l'urbanisme et de l'architecture, des mesures doivent être prises pour endiguer ce phénomène.

Celles-ci doivent consister autant dans la réalisation de parkings et aires de stationnement des véhicules que dans l'organisation et le fonctionnement des emplacements réservés à cet effet.

Le premier objectif peut être atteint par la programmation systématique d'espaces suffisants, en nombre et en qualité, lors de la conception des documents d'urbanisme. Il peut l'être également en l'absence de ceux-ci, par des actions ponctuelles qui doivent, en tout état de cause, veiller à la préservation de la qualité urbaine par le choix des emplacements les mieux indiqués.

Le second objectif doit viser à faire du parking ou de l'emplacement de stationnement un endroit réservé au seul parc automobile mouvant et non un dépôt pour les voitures hors d'usage ou autre matériel roulant délaissé.

Dans leur état d'immobilité permanente, de tels véhicules occupent des emplacements qui peuvent être avantageusement utilisés pour le stationnement. Dans cet état, ils constituent un danger pour la sécurité publique et doivent en conséquence trouver refuge dans des endroits appropriés en dehors des agglomérations.

De surcroît, une meilleure organisation des parkings et lieux de stationnement présente l'avantage de contribuer à une amélioration des ressources des collectivités locales tout en étant une source d'emploi non négligeable par le recrutement de gardiens

En conséquence, vous voudrez bien prendre les dispositions qui s'imposent pour une amélioration générale des conditions de stationnement qui doit passer d'abord par une sensibilisation des élus et agents d'autorités, par une responsabilisation des usagers et par la prise de mesures concrètes tant sur le plan technique, financier et réglementaire.

Les mesures prises par vos soins doivent faire l'objet d'un rapport détaillé qui sera adressé à la Direction des Collectivités Locales et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

Signé : DRISS BASRI.

RABAT, le 18 Décembre 1986

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL
Direction de l'Urbanisme, de
l'Aménagement du territoire et de
l'Environnement
Direction de l'Aménagement du
territoire
Division de l'Environnement
N° 2114/DUA/DA/3

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
A
MESSIEURS LES WALIS ET LES
GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET
PROVINCES DU ROYAUME.

OBJET : CONCOURS D'IDEES SUR LES SITES ET PAYSAGES URBAINS.
R E F : MA LETTRE CIRCULAIRE N°230 EN DATE DU 19 MAI 1986.
P. J. : TRADUCTION EN ARABE DU DOSSIER DE CONCOURS.

Comme vous le savez, un effort particulier est entrepris par la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement afin de doter les agglomérations urbaines et rurales de documents d'urbanisme destinés à orienter leur croissance.

Cependant les dispositions esthétiques et architecturales contenues dans ces documents ne sont pas suffisamment précisées et ne peuvent orienter dans le détail la mise en forme d'espaces et de bâti de qualité. Tel est précisément l'objectif assigné aux concours sur les sites et paysages urbains" qui ont fait l'objet de ma lettre circulaire citée en référence.

J'ai insisté sur la diffusion la plus large de cette circulaire auprès de Messieurs les Présidents des Conseils Municipaux et Communaux, de même que sur le caractère d'urgence que revêt le lancement de ces concours d'idées qui permettront aux instances concernées de disposer d'outils d'intervention pratiques et opérationnels relatifs à toute action d'aménagement et d'ordonnancement des centres urbains ou ruraux.

Par conséquent, je vous demande de me signaler dans les meilleurs délais les centres relevant de votre ressort territorial devant faire l'objet d'un concours de restructuration et d'ordonnement architectural ainsi que les dispositions arrêtées et à cet effet.

POUR LE MINISTRE DE L'INTERIEUR ET PAR DELEGATION LE
GOUVERNEUR DIRECTEUR DE L'URBANISME DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT.

signé : A. LAROUSI

RABAT, le 14 Janvier 1987

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE
L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL**

Direction de l'Urbanisme, de
l'Aménagement du territoire et de
l'Environnement

--

N13

**LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
A
MESSIEURS**

**-LES WALIS ET LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES
ET PROVINCES DU ROYAUME ;
-LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX.
(S/C de Messieurs les Gouverneurs des préfectures et provinces)**

OBJET : TRAVAUX DE CONSTRUCTION - RESPECT DE L'ALIGNEMENT.

Il m'a été donné de constater que certaines constructions nouvelles ou en cours d'exécution empiètent sur la voirie publique aussi bien dans les agglomérations urbaines que rurales causant ainsi préjudice à l'ordonnancement architectural parfois dans des Avenues principales des Centres Urbains ou Ruraux.

Or, comme vous le savez dans certaines communes les règlements communaux de voirie et de construction mettent en relief la nécessité pour toutes les constructions de respecter l'alignement, en lui réservant des dispositions particulières dans le chapitre consacré au permis de construire.

Que ces règlements de voirie existent ou n'existent pas encore, il apparaît nécessaire de rappeler le rôle déterminant qui incombe aux services techniques de la commune non seulement au niveau de l'instruction des demandes en autorisation de construire mais aussi au niveau du contrôle pendant l'exécution des travaux de construction par le promoteur (surtout dès le début des travaux).

Il appartient, en effet, à ces services de veiller à ce que les limites des voies et places publiques existantes ou prévues et, le cas échéant, l'unité d'ordonnance architecturale décidée pour ces voies et places, soient rigoureusement respectés.

Au cas où il est constaté que les travaux entrepris par tout constructeur ne respectent pas l'alignement, l'autorité communale doit prendre, sans tarder et suivant le cas, les dispositions qui s'imposent, en application des textes en vigueur en matière de construction.

Il est bien entendu que les services provinciaux ou préfectoraux concernés et ceux des autorités locales et des communes doivent effectuer le contrôle nécessaire avec le maximum de diligence avant qu'il ne soit déjà trop tard et afin d'éviter tout retard injustifié dans l'avancement des travaux de construction.

En conséquence, vous voudrez bien assurer la plus large diffusion de la présente circulaire auprès des services compétents et veiller à la stricte application des instructions qu'elle comporte.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 5 janvier 1989

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

Direction Générale de l'Urbanisme,
de l'Aménagement du territoire et de
l'Environnement

--

Direction de l'Urbanisme et de
l'Architecture
Division de l'Architecture

N°11

**LE GOUVERNEUR DIRECTEUR GENERAL
DE L'URBANISME DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

//-

**MESSIEURS LES CHEFS DES DIVISIONS PROVINCIALES DE
L'URBANISME
(S/C de MM. les Walis et Gouverneurs des Préfectures et Provinces du
Royaume)**

**OBJET : ACTIVATION ET EXTENSION DU PROGRAMME DE CONCOURS D'IDEES
SUR LES SITES ET PAYSAGES URBAINS.**

**R E F : LETTRES CIRCULAIRES : N° 230 DU 19 MAI 1986
N° 2114 DU 18 DECEMBRE 1986.**

Dans le cadre des actions visant la préservation du patrimoine bâti et l'amélioration de la qualité architecturale, le Ministère de l'intérieur avait lancé un programme de concours d'idées en vue de la restructuration et de l'ordonnancement des centres du Royaume.

A cet effet, des termes de référence avaient été envoyés à toutes les provinces en deux versions, l'une française et l'autre arabe, accompagnées respectivement de la première et de la seconde circulaire citées en référence.

Depuis lors, un certain nombre de concours ont été lancés à travers le Royaume. Toutefois, leurs retombées sont restées ponctuelles et sporadiques.

Aujourd'hui donc, il est temps de capitaliser et d'évaluer ces expériences afin d'en tirer les conclusions qui s'imposent pour la mise au point des mesures nécessaires à la continuation et à la concrétisation du programme de concours d'idées ainsi qu'à son extension à d'autres centres.

Par conséquent, il vous est demandé d'établir un rapport portant sur les points suivants :

- le recensement, dans un ordre de priorité, des centres devant faire l'objet de concours d'idées (cf. critères de sélection dans la circulaire 230) ;
- le bilan quantitatif (nombre de concours lancés, nombre de prix remis, nombre de centres ordonnancés ou restructurés...) et qualitatif (nature des interventions proposées ou réalisées : restructuration de façades, construction de nouveaux bâtiments, élargissement de voies...) ;
- Les perspectives relatives au lancement de nouveaux concours.

Ledit rapport devra me parvenir avant le 31 janvier 1989.

**LE GOUVERNEUR DIRECTEUR GENERAL DE
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Signé : Mohammed Dryef

RABAT, le 9 Janvier 1989

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

Direction de l'Urbanisme, de
l'Aménagement du territoire et de
l'Environnement

--
Direction de l'Aménagement du territoire

N° 13

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
//-) **MESSIEURS LES WALIS ET LES GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME.**

OBJET : CAMPAGNES DE PLANTATIONS.

P. J. : GUIDE PRATIQUE.

En vue d'améliorer l'environnement et la qualité de notre paysage urbain et rural, il a été décidé d'engager pour 1989 sur l'ensemble du Royaume, une "Campagne de Plantation". Cette première action prendra effet immédiatement pour mettre à profit le délai de 3 mois dont nous disposons sur le plan climatique, pour planter feuillus et conifères. Par contre, palmiers et ficus...seront réservés pour la campagne d'été.

Cette campagne de plantation devra être effectuée dans le respect des règles paysagères et urbanistiques qui lui donneront la portée et la réussite souhaitées.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un guide pratique, destiné aux techniciens chargés d'appliquer ces directives au niveau des Préfectures, Provinces, Municipalités et Communes. Une coordination inter-services devra être organisée : services techniques communaux, services extérieurs des Ministères, Offices et Régies. Parallèlement à cette coordination, il sera nécessaire de faire participer les élus et les acteurs privés de l'aménagement (Promoteurs, Lotisseurs, Architectes...).

Un effort de sensibilisation, par les médias, devra être mené auprès du grand public et des scolaires, en vue de leur participation effective à cette campagne.

Dans chacune des Municipalités et Communes, un plan sommaire sera établi par les services techniques concernés, afin de recenser les espaces susceptibles d'être plantés. Il s'agira par ordre de priorité des grands axes de circulation, des avenues, boulevards et rues principales, des principaux cheminements piétons, des espaces vacants et résiduels, des parcs de stationnement automobile. Seront éliminés les emprises insuffisantes comme il est indiqué dans le guide ci-joint. Ces plans sommaires seront coordonnés, précisés et arrêtés au niveau provincial dans les délais les plus brefs.

Les indications contenues dans la circulaire et le guide pratique seront suivies en tenant compte des spécificités propres à chaque province et chaque ville. Mais les grands principes de plantation et d'aménagement paysager qui guideront en permanence nos actions de terrain seront les suivants :

- pour éviter l'échantillonnage, les végétaux arborés devront être choisis dans une seule espèce pour un même axe, ou dans une combinaison de quelques espèces lorsque de larges emprises permettent des alternances plus élaborées. Le mélange de plantes de toutes sortes et de toutes tailles devra être proscrit ;
- le choix des végétaux se fera en fonction de caractère et des particularités des axes à traiter et du tissu traversé. Les végétaux à grand développement, à port architectural, ou supportant la taille, seront choisis en priorité pour les grands axes et les zones d'immeubles, tandis que les arbres de petite taille, à port étalé, globuleux, tortueux ou retombant, seront préférés pour les quartiers résidentiels ou de larges emprises.

Seule une parfaite corrélation entre le site à planter et les arbres retenus, peut apporter des résultats valables tant sur le plan esthétique que pratique. Dans tous les cas, en ville, il faudra planter de gros sujets afin de résister aux éventuelles détériorations sur l'espace public.

- l'adaptation au site, au niveau climatique, en matière de sols, mais également à la pollution, doit être prise en compte : embruns marins, salinité de l'eau ou des sols, caractère venté, compacité des terrains et affleurements rocheux, ... ou encore gaz toxiques, peuvent compromettre la totalité des plantations lorsque le choix des espèces n'a pas été réalisé avec ces paramètres ;
- ces plantations devront également tenir compte des contraintes de voirie, telles que réseaux enterrés et aériens, lampadaires et panneaux de signalisation ou d'information, et mobilier urbain. Une collaboration inter-services doit donc être menée dans ce domaine pour éviter de nouveaux problèmes qui compromettraient la réussite de cette action ;
- choix de l'espèce et plantation proprement dite ne constituent que deux aspects d'un processus plus large : choix des espacements, position par rapport à la chaussée, ouverture des fosses, arrachage, transport,... et surtout gestion et entretien. Chacune de ces étapes doit être exécutée avec le plus grand soin.

Poursuivre, évaluer et coordonner au niveau national cette campagne de plantation, une cellule créée au sein de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement effectuera des missions auprès des Préfectures et Provinces.

Compte tenu de l'intérêt que revêt cette campagne nationale, il vous est demandé de mettre en oeuvre tous les moyens humains et matériels à votre disposition pour assurer un bon déroulement à cette première action, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération "ENVIRONNEMENT ET QUALITE DU PAYSAGE".

Le Gouverneur Directeur Général
de l'Urbanisme, de l'Aménagement
du Territoire et de l'Environnement

SIGNE : M'HAMMED DRYEF

Rabat, le 27 Juin 1989

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION DE L'URBANISME?
DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET
DE L'ENVIRONNEMENT**

N° 36

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES
ET PROVINCES DU MAROC**

**OBJET : AMELIORATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA QUALITE DU PAYSAGE
URBAIN.**

Il m'a été permis de constater que des efforts ont été consentis ces dernières années par les Collectivités Locales en matière d'environnement et d'amélioration de la qualité du paysage urbain aussi bien dans les agglomérations urbaines que rurales.

Toutefois, force est de reconnaître que ces efforts restent insuffisants eu égard aux objectifs escomptés par les pouvoirs publics, notamment, à travers les mesures préconisées ou rappelées dans les circulaires dont vous avez été destinataires au moment opportun et qui sont énumérées ci-après :

- la circulaire n° 1423 DUA/DU/2 du 27 Juin 1985 relative au ravalement des immeubles dans les agglomérations urbaines ;
- la circulaire n° 1844 DUA/DU/1 du 26 Septembre 1985 relative aux problèmes d'hygiène dans les communes urbaines ;
- la circulaire n° 230 du 19 Mai 1986 relative aux concours d'idées sur les sites et paysages urbains ;
- la circulaire n° 253 DUA/DU/2 du 21 Juillet 1986 relative à la renaissance de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Environnement - actions à mener ;
- la circulaire n° 13 du 14 Janvier 1987 relative au respect de l'alignement ;
- la circulaire n°11 du 5 Janvier 1989 relative à l'activation et l'extension des programmes de concours d'idées sur les sites et paysages urbains ;
- la circulaire n° 13 du 9 Janvier 1989 relative à la campagne de plantations - guide pratique ;

- la circulaire n° 016 du 4 Avril 1989 relative à l'amélioration de l'environnement et de la qualité du paysage aux abords des axes ferroviaires.

Ainsi, que dans différents téléx concernant ces mêmes questions.

En effet, si les mesures et actions énoncées dans ces circulaires sont, sans doute, à même de résoudre un grand nombre de problèmes urbains, il n'en demeure pas moins que des agglomérations continuent, au contraire, de faire preuve d'un délaissement caractérisé se traduisant par des problèmes d'hygiène, de salubrité et de commodité publiques, d'esthétique voire de sécurité.

Certes, la plupart de ces questions relèvent des attributions des présidents des conseils communaux, mais ceci ne dégage pas, pour autant, la responsabilité des autorités préfectorales, provinciales et locales, en leur qualité d'organes de tutelle sur les collectivités locales.

Ainsi, appartient-il à vos services techniques d'inciter, d'encadrer et de contrôler les activités des collectivités locales dans ces domaines et de faire, à cet effet, usage de toutes les possibilités offertes par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Ces services sont également appelés à orienter et coordonner les interventions des services extérieurs des différentes administrations ainsi que celles des établissements publics et sociétés d'Etat.

Je ne saurais mettre l'accent sur la nécessité de veiller rigoureusement à ce que davantage d'efforts soient déployés, en particulier en ce qui concerne :

1- Les grands axes routiers dont notamment :

- Tanger, Rabat, Agadir (par la côte).
- Casablanca, Agadir (par Marrakech).
- Rabat, Fès, Oujda.
- Rabat, Béni Mellal.
- Fès, Marrakech via Midelt.
- Agadir, Taroudannt , Ouarzazate.
- Meknès, Errachidia, Erfoud.

2- Les traversées et des axes structurants des villes et des centres situés le long des voies d'Etat (routes principales, routes secondaires, chemins tertiaires) ;

3- Les abords des axes ferroviaires.

S'agissant des axes routiers et des traversées des villes et des centres, des actions devront être entreprises, telles que :

- l'extension des opérations d'ordonnancement architectural en tenant compte des spécificités locales ;
- l'alignement des constructions ;
- le choix et l'utilisation des couleurs réglementaires ou les plus convenables ;
- le ravalement périodique des façades ;
- le traitement des accotements (revêtement de sol, trottoirs ...) ;
- la plantation d'arbres le long des voies et l'entretien des espaces verts;
- la conception et la disposition des enseignes lumineuses et des écriteaux, ainsi que leur utilisation au lieu des écritures sur les murs ;
- le développement de la signalisation routière ;
- le choix et la réalisation du mobilier urbain.

S'agissant des abords des axes ferroviaires, je vous rappelle à ce sujet la teneur de la lettre n° 16 précitée que j'ai adressé le 4 Avril 1989, à Monsieur le Directeur Général de l'Office National des Chemins de Fer.

Cette lettre traite d'une manière détaillée des différentes actions à mener en vue d'améliorer l'environnement et la qualité du paysage aux abords des voies ferrées.

Par ailleurs, il est à signaler que pour ce qui est des constructions vétustes ou délabrées situées le long des voies principales routières ou ferroviaires, il est recommandé de faire appel à des architectes pour la réalisation de plans à proposer aux particuliers.

En conséquence, il vous appartient d'inviter les collectivités locales, les services extérieurs des différentes administrations, les établissements publics et les sociétés d'Etat relevant de votre commandement :

- à définir un programme d'action concernant les questions susvisées faisant partie de leurs attributions, questions étayées dans les circulaires et lettre énumérées supra ;
- et à veiller à l'exécution des directives afférentes aux obligations à la charge des particuliers.

Toutes ces mesures devront, bien entendu, être concrétisées avec prévenance, efficacité et célérité, tout en recherchant l'adhésion des populations par le développement de campagnes de sensibilisation et d'explication. A cet effet l'utilisation des médias (Presse écrite, radio, télévision) est tout à fait opportune. Il est également utile, afin de garantir la réussite des actions qui seront menées, de faire appel à toutes les potentialités et compétences locales en associant les architectes des

secteurs public et privé ainsi que les associations culturelles, groupements professionnels,...

Vous voudrez bien prendre les dispositions nécessaires pour la mise en œuvre des instructions contenues dans la présente circulaire dont une large diffusion doit être assurée.

MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 2 Avril 1990

ROYAUME DU MAROC

-

**MINISTRE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL**

--

**DIRECTION DE L'URBANISME DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

N°132

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR ET DE L'INFORMATION

A

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME**

**OBJET : LUTTE CONTRE LA TAUDIFICATION DES TERRASSES DANS LES
AGGLOMERATIONS URBAINES.**

Il m'a été donné de constater qu'un mouvement de taudification des terrasses des habitations tend à se développer dans les différentes villes du Royaume.

Ce phénomène qui contribue à dégrader les paysages urbains touche les différentes catégories d'habitat, immeubles collectifs de différents standings, villas, habitat économique et habitat social.

C'est ainsi que l'on constate sur les terrasses de ces habitations des installations précaires, genre bidonville en bois, tôle ondulée comportant parfois des parties en dur. Ces installations ont diverses affectations, il arrive même que dans certains quartiers elles soient utilisées comme locaux d'habitation à usage locatif.

Outre le fait que ces constructions et installations constituent une irrégularité à la réglementation sur l'urbanisme, elles portent atteinte à l'esthétique, à l'hygiène et à la sécurité des constructions. Elles contribuent en outre à dénaturer toute la physionomie d'un secteur.

Or, cet état de fait ne peut que faire échec aux efforts que les pouvoirs publics ne cessent de déployer ces dernières années afin d'améliorer la qualité des tissus urbains aussi bien par la résorption des bidonvilles, la restructuration de l'habitat non réglementaire que par la recherche de la qualité architecturale.

Il s'avère donc indispensable et urgent de remédier à ces situations et d'éviter qu'elles se généralisent.

Pour ce faire, il importe au préalable, de rappeler quels sont les moyens que le législateur reconnaît à l'administration pour remettre les lieux en état et enrayer le phénomène.

1 - Tout d'abord il convient de se référer aux dispositions prévues par le dahir du 30 Juillet 1952 relatif à l'urbanisme : sommation de détruire les installations irrégulières, c'est à dire non autorisées ou non conformes à la réglementation en vigueur, et au cas où la sommation resterait sans effet, saisine des tribunaux.

Par installations non conformes à la réglementation, il faut entendre non seulement les installations qui ne tiennent pas compte de la hauteur maximale fixée par les règlements (règlements d'aménagement ou règlement de voirie) mais aussi celles qui sont implantées sans respecter les zones de recul minimales par rapport à la façade sur rue et celles qui sont réalisées en matériaux interdits notamment par les règlements de voirie tels que bois, tôle, tôle ondulée.

2 - Lorsque ces installations sont des locaux habités, le dahir du 8 décembre 1915 relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'hygiène publique et de la salubrité dans les villes, offre une autre possibilité. Il permet au président du conseil communal, après avis du bureau d'hygiène, de prendre un arrêté ordonnant les travaux nécessaires ou portant interdiction d'habiter.

En application de ces dispositions, le propriétaire peut être sommé de supprimer les installations reconnues dangereuses pour la santé des occupants et des voisins.

3 - Mesure plus contraignante encore, celle prévue par le dahir du 8 Juillet 1938 relatif à l'assainissement des villes et des centres urbains. Les installations précaires en bois, tôle etc, pouvant être assimilées à des bidonvilles, le président du conseil communal est en droit, en application du dahir précité, après avoir recueilli l'avis du bureau d'hygiène, d'ordonner avec ou sans délai, par arrêté, la démolition de ces installations irrégulières, et au besoin d'y faire procéder par les services compétents de la commune aux frais des propriétaires.

4 - Enfin, le décret n°2-78-157 du 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 publique, confère également au président du conseil communal les moyens d'intervention suivants :

- sur rapport des services communaux compétents, le président du conseil communal peut, par décision visée par le gouverneur, mettre en demeure les intéressés d'exécuter dans un délai donné, les mesures nécessaires pour faire cesser la menace ;

- si les intéressés n'ont pas exécuté les mesures prescrits dans le délai imparti, le président du conseil communal fait alors exécuter d'office et aux frais des intéressés les mesures indispensables.

Pour la mise en oeuvre des mesures rappelées ci-dessus, il est nécessaire de mettre sur pied une stratégie en rapport avec les problèmes que connaît chaque commune et les moyens dont elle dispose, stratégie permettant d'exercer un contrôle très poussé, seul susceptible d'enrayer le phénomène.

Afin de mieux organiser la surveillance, il est recommandé de repérer les quartiers les plus touchés par le phénomène, d'établir un ordre d'urgence et d'organiser des brigades de contrôle en liaison avec les arrondissements pour effectuer des tournées journalières, quartier par quartier.

La brigade pourra, dans un premier temps, inviter les contrevenants à supprimer les installations irrégulières. Dans un deuxième temps, elle pourra s'assurer de l'exécution des mesures prescrites et au vu des résultats constatés il pourra être décidé de l'application, ou non, des dispositions réglementaires citées plus haut.

Pour assurer la bonne exécution de cette campagne une cellule de suivi pourrait être constituée auprès de l'autorité locale. Cette cellule serait chargée non seulement de l'opération de l'encadrement des brigades mais aussi du bon déroulement de l'opération pour éviter en particulier tout abus et tout dérapage (inspections, assistance...).

Cette cellule pourrait être constituée notamment de représentants du conseil communal et des services concernés : sécurité - hygiène - urbanisme.

Parallèlement à la mise en place de ce contrôle, une campagne de sensibilisation de la population par tous moyens appropriés, peut donner des résultats appréciables.

En conséquence, il vous appartient d'appeler l'attention des autorités communales et locales sur la nécessité de combattre avec le maximum de vigilance et rigueur ce phénomène d'autant plus grave qu'il atteint des proportions alarmantes.

Vous voudrez bien prendre les dispositions qui s'imposent par la mise en oeuvre des directives contenues dans la présente circulaire qui doit faire d'une large diffusion.

MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 16 Octobre 1991

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR**

--

**DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME, DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
DE
L'ENVIRONNEMENT
Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture**

N°503/CAB

NOTE

A

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME**

OBJET/ - PROJET DE LOI N°012-90 RELATIF A L'URBANISME.

L'importance que revêt la planification urbaine dans la préparation et l'organisation des structures de nos villes et de nos centres urbains, le rôle qu'elle joue dans l'orientation, la coordination et l'harmonisation des actions des divers intervenants dans ces agglomérations sont autant d'éléments qui confèrent à ce secteur un caractère prioritaire au service de l'effort global du développement économique et social auquel aspire le Royaume, sous la conduite éclairée de SA MAJESTE LE ROI que Dieu le Glorifie.

Face à la croissance urbaine et à son impact spatial, il est apparu nécessaire de faire évoluer le droit de l'urbanisme afin qu'il puisse suivre et accompagner le rythme de développement de nos cités urbaines, tout en conciliant souci de dialogue et autorité de la puissance publique.

C'est dans ce cadre que l'on peut situer l'adoption le 12 Juillet 1991 par la chambre des représentants, du projet de loi cité en objet dont la promulgation prochaine abroge et remplace le dahir du 7 Kaâda 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme.

Cette nouvelle législation en matière d'urbanisme est l'aboutissement d'une réflexion qui s'est développée principalement autour des thèmes discutés lors du Colloque tenu à Marrakech en décembre 1979 sur la Construction et l'Urbanisme, et du Discours prononcé par SA MAJESTE LE ROI à Marrakech le 14 Janvier 1986 devant le corps des architectes.

Si certains principes fondamentaux du Dahir du 7 Kaâda 1371 (30 Juillet 1952), restent toujours valables, il s'avère cependant nécessaire que de nouvelles dispositions soient introduites pour tenir compte des impératifs liés à un

développement rapide de l'urbanisation et des difficultés auxquelles se heurte l'urbanisme opérationnel.

Les nouvelles dispositions ont pour préoccupations :

- d'alléger les procédures d'établissement et d'approbation des documents d'urbanisme en y introduisant les souplesses jugées nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- de donner un fondement légal aux schémas directeurs d'aménagement urbain, qui depuis quelques années, définissent les grandes options d'urbanisme à promouvoir pour répondre aux besoins à long terme de la croissance urbaine, et servent d'études fondamentales pour l'établissement des plans d'aménagement et de zonage.
- d'assurer la sauvegarde et l'aménagement des zones ayant une vocation spécifique et qui peuvent être situées à l'extérieur des agglomérations urbaines, des zones périphériques et des groupements d'urbanisme ;
- de poursuivre un double but combinant qualité architecturale et sécurité des constructions à travers l'intervention de l'architecte et l'ingénieur ;
- d'instituer un système de sanctions plus efficace en réservant un rôle plus important au Gouverneur et au Président du Conseil pour les sanctions administratives destinées à lutter contre l'habitat non réglementaire ;

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN

Prenant en considération les relations qui existent entre l'agglomération, sa zone d'influence directe et son arrière-pays et se basant sur les données socio-économiques les concernant, le schéma directeur d'aménagement urbain, trace dans une perspective de 25 ans, les grandes lignes du développement intégré du territoire auquel il s'applique.

A cet effet, il fixe l'organisation générale planifiée du développement spatial considéré et coordonne les actions des personnes morales de droit public et des organismes semi-publics.

Faisant l'objet d'une très large concertation tant auprès des administrations, des collectivités locales, des représentants élus de la population que des organismes publics ou semi-publics intéressés, ce document, une fois approuvé, s'impose à ces derniers dont il oriente et coordonne les programmes d'action.

Le schéma directeur d'aménagement urbain constitue par ailleurs, en l'absence de documents opposables à tous, un cadre de référence pour les personnes physiques et morales de droit privé dont les projets de lotissements, de groupes d'habitations et de constructions ne peuvent être autorisés s'ils ne respectent pas la vocation de la zone où ils doivent être implantés, telle qu'elle a été définie par le schéma.

En outre, les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement doivent respecter les dispositions prévues par le schéma directeur en ce qui concerne l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, la destination générale des sols et la désignation des secteurs à restructurer et/ou à rénover.

PLAN D'AMENAGEMENT - PLAN DE ZONAGE

Un double souci explique les nouvelles dispositions :

En premier lieu, ne pas "geler" pour des périodes trop longues les terrains réservés aux équipements et prévoir une certaine souplesse dans l'application des dispositions du plan relatives au zonage.

A cet effet, la durée de validité des dispositions du plan fixée actuellement à 20 ans est ramenée à 10 ans. En outre, il est permis aux propriétaires de terrains réservés à ces équipements d'en faire, à titre provisoire, une utilisation compatible avec leur destination, après avoir obtenu l'accord de la commune.

Enfin, le plan d'aménagement pourra indiquer celles de ses dispositions qui pourront faire l'objet de modifications pour permettre la réalisation de projets de lotissements ou de groupes d'habitations d'une certaine importance.

Cette possibilité permettra de ne pas opposer systématiquement une réglementation figée pour les projets qui, de par leur composition ou leur impact économique, présentent un réel intérêt.

Dans le souci d'une plus grande célérité dans le processus d'approbation de ce document, il est proposé de demander au conseil communal d'examiner le plan dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de sa saisine. Passé ce délai, si cette assemblée ne s'est pas prononcée, son examen est réputé acquis.

L'enquête publique dont la durée a été réduite à un mois, se déroule concomitamment à l'examen du projet par le conseil communal.

Il doit être enfin signalé que le champ d'application du plan d'aménagement a été étendu par rapport à celui fixé par le dahir de 1952 pour tenir compte de l'existence de zones situées à l'extérieur des agglomérations urbaines, des zones périphériques et des groupements d'urbanisme, qui connaissent de par leur vocation spécifique, vocation touristique ou industrielle par exemple, un développement qu'il convient d'organiser dans le cadre d'un document d'urbanisme.

Une nouvelle possibilité est proposée en ce qui concerne les groupements d'urbanisme. Dans le cas où un groupement d'urbanisme est couvert par un schéma directeur d'aménagement urbain, il est désormais admis que des plans d'aménagement viennent détailler les dispositions de ces documents, pour une partie seulement du groupement d'urbanisme.

Comme sous le régime de 1952, préalablement à l'étude d'un plan d'aménagement et afin de préserver les grandes options de ce document à venir, il peut

être établi un plan de zonage pour les secteurs qui ne sont pas couverts par un plan d'aménagement.

Ce plan qui a eu le même objet que le plan de zonage actuel peut, en outre, définir des zones à l'intérieur desquelles un sursis à statuer peut être opposé à toute demande de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire. Il est soumis, avant son approbation à l'examen du conseil communal.

CONSTRUCTION

Le titre III intitulé "des constructions" complète les dispositions prévues par la législation de 1952 afin de permettre à l'administration de maîtriser le développement de la construction.

Les zones du Royaume soumises à l'autorisation administrative pour les constructions ont été étendues ; il s'agit du littoral sur une profondeur de 5kms, le long des voies d'Etat et des voies ferrées sur 1km de part et d'autre de ces voies.

Par ailleurs, et afin d'obtenir toutes les garanties nécessaires en ce qui concerne la qualité architecturale des constructions, le domaine d'intervention de l'architecte a été étendu et l'objet de sa mission a été précisé. De même, le recours obligatoire aux ingénieurs spécialisés a été introduit.

Pour maîtriser le développement de la construction les dispositions suivantes sont proposées :

- Si le terrain concerné, qu'il soit ou non couvert par les dispositions d'un document d'urbanisme, n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement et de distribution d'eau potable, le président du conseil communal doit refuser le permis de construire. Des dérogations exceptionnelles peuvent toutefois être accordées après avis des services compétents chargés de l'hygiène et de la salubrité publiques consultés sur les dispositions prévues par le candidat constructeur pour l'assainissement et l'alimentation en eau potable.
- Lorsque l'affectation du terrain n'est pas définie par un plan d'aménagement ou un plan de zonage :

Dans les communes urbaines, les centres délimités, et les zones à vocation spécifique, le président du conseil communal peut, après avis de l'administration préfectorale ou provinciale chargée de l'urbanisme, soit opposer un sursis à statuer (qui ne peut excéder deux ans), soit autoriser la construction à condition que la réalisation projetée soit compatible avec les prévisions du schéma directeur d'aménagement urbain, ou en l'absence d'un tel document, s'intègre normalement dans le secteur, c'est-à-dire tienne compte notamment de sa vocation et de la nature des équipements existants,

- Le changement d'affectation des constructions, une fois le permis d'habiter ou le certificat de conformité délivré, est interdit, ceci pour

éviter que le constructeur détourne la réglementation en réservant à tout ou partie de sa construction une destination différente de celle pour laquelle l'autorisation a été délivrée, tel le cas, par exemple, des garages transformés en locaux commerciaux, risquant ainsi de porter atteinte à l'esthétique, à la commodité et à la sécurité de la construction ainsi qu'aux conditions de fonctionnement et de développement de tout un secteur. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées par le président du conseil communal concerné après accord de l'administration chargée de l'urbanisme, si la nouvelle affectation est compatible avec la vocation du secteur et ne génère pas des nuisances pour le voisinage.

Il est reconnu à l'architecte exerçant à titre libéral et aux ingénieurs spécialisés un champ d'action vaste puisque leur intervention contribue à garantir la qualité de la construction.

Désormais leur concours sera obligatoire :

- sur l'ensemble du Royaume, pour la construction de tous les bâtiments publics ou à usage du public ;
- dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques, ainsi que dans les zones à vocation spécifique, pour toutes les constructions existantes qui nécessitent l'octroi d'un permis de construire et pour tous travaux de restauration de monuments.

Pour les constructions de faible importance, le recours à l'architecte n'est obligatoire que pour la conception ou la modification architecturale de l'œuvre.

Enfin, dans ce même titre relatif aux constructions, l'objet des règlements généraux ou communaux de construction a été précisé.

SANCTIONS

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique, il est proposé, tout en laissant subsister des sanctions pénales, d'instituer un système de sanction administrative qui permette à l'administration de mener une action efficace à l'encontre du constructeur qui fait preuve de mauvaise foi.

A cet effet, il est proposé que lorsque l'infraction revêt une certaine gravité, le gouverneur, peut sur demande du président du conseil communal ou d'office, ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières, une fois une plainte déposée auprès du procureur du Roi, par ledit président. Si au terme du délai qui lui est imparti, le contrevenant n'effectue pas la démolition, l'autorité locale y procède aux frais du récalcitrant.

Parallèlement à l'octroi de nouveaux pouvoirs à l'administration pour lutter contre la construction irrégulière, les taux des amendes qui sont prononcées par les tribunaux ont été sensiblement augmentés. De même un cumul des amendes a été prévu en cas de cumul d'infractions.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

En attendant la promulgation et la publication de la présente loi ainsi que des décrets d'application actuellement en cours d'élaboration :

- Les plans d'aménagement approuvés continuent à produire les effets prévus par le dahir du 30/7/1952 relatif à l'urbanisme jusqu'à la date d'approbation des nouveaux plans d'aménagement qui leur seront substitués ;
- Les procédures d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement dont les conseils communaux auront été saisis, seront menées à leur terme conformément aux dispositions du dahir précité du 30/7/1952 ;
- Les dispositions de la présente loi ne sont applicables aux projets de construction, qui ont fait l'objet d'un dossier régulièrement constitué, déposé au siège du conseil communal en vue de l'obtention du permis de construire ;
 - Les schémas directeurs d'aménagement urbain existants dont la liste sera fixée par voie réglementaire, produiront leurs effets selon les dispositions de la présente loi, jusqu'à l'approbation des nouveaux schémas directeurs d'aménagement urbain qui leur seront substitués.

Votre action dans ce secteur, particulièrement en ce qui concerne le contrôle de la légalité des autorisations délivrées et l'inspection des chantiers de constructions quant à leur conformité aux options des documents d'urbanisme et aux plans "ne varietur", visés conformément à la réglementation actuelle, doit s'inspirer des principes fondamentaux de la nouvelle loi présentés ci-dessus.

La nouvelle législation constitue dorénavant, pour l'administration, le recours légal à partir duquel, le président de la commune et l'autorité préfectorale ou provinciale doivent puiser les instruments juridiques nécessaires, pour inaugurer une action plus vigoureuse, en vue de réaliser le cadre propice nécessaire au développement et d'assurer, sans concession aucune, le respect de la loi et l'intérêt de la collectivité.

Il est évident que les dispositions de la nouvelle loi ne seront légalement applicables qu'après promulgation et publication de cette dernière. . Néanmoins, tout en se situant dans le cadre du dahir du 30-7-1952, toujours en vigueur, votre action future dans le domaine de l'urbanisme et de la construction, doit s'inspirer des objectifs de la réforme, tels qu'ils ont été conçus par le gouvernement de SA MAJESTE LE ROI et adoptés, dans le fond, par la Chambre des Représentants.

Le Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 28 Janvier 1992

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
DE L'ENVIRONNEMENT**

N° 23

NOTE

A

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME**

**OBJET : PROJET DE LOI N° 25/90 RELATIF AUX LOTISSEMENTS,
GROUPES D'HABITATIONS ET MORCELLEMENTS.**

Après l'adoption de la loi relative à l'urbanisme qui définit les principes fondamentaux de la planification urbaine et les règles applicables aux constructions, il a été jugé nécessaire de procéder à la révision du Dahir du 20 Moharrem 1373 (30 Septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements. C'est ainsi qu'après la loi relative à l'urbanisme, la Chambre des Représentants vient d'adopter, le 26 Décembre 1991, celle relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Dans la perspective de la promulgation de ce texte qui abrogera et remplacera le dahir du 20 Moharrem 1373 (30 Septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements, il me paraît opportun de vous présenter ses principaux apports .

La loi n°25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements vient s'ajouter à la nouvelle législation en matière d'urbanisme pour en traiter les aspects opérationnels. Elle est l'aboutissement de la même réflexion qui a présidé à l'élaboration de la loi n°12/90 relative à l'urbanisme qui s'est développée principalement autour des thèmes discutés lors du Colloque tenu à Marrakech en Décembre 1979 sur la Construction et l'Urbanisme, et du Discours prononcé par SA MAJESTE LE ROI à Marrakech le 14 Janvier 1986 devant le corps des architectes.

Si certains principes fondamentaux du Dahir du 20 Moharrem 1373 (30 Septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements ont été reconduits, il s'est avéré, cependant, nécessaire d'introduire de nouvelles dispositions pour tenir compte des impératifs liés au développement rapide de l'urbanisation et aux difficultés auxquelles se heurte l'urbanisme opérationnel.

Cette révision tient compte des préoccupations majeures suivantes :

- * L'élargissement de la définition du lotissement et du morcellement, opérations soumises à autorisation préalable, pour permettre à l'administration de mieux maîtriser les opérations foncières qui sont à l'origine de la création des lotissements irréguliers.
- * La nécessité de procurer à l'administration des moyens d'agir efficacement pour prévenir la création des lotissements irréguliers, sanctionner rapidement et avec rigueur les contrevenants et redresser les lotissements défectueux.
- * La reconnaissance à l'administration d'un droit de regard et d'intervention plus étendu, et parallèlement la prise en considération des difficultés que peut rencontrer le lotisseur de bonne foi, en lui accordant de nouvelles facilités pour réaliser l'équipement de son lotissement.
- * L'amélioration de la qualité urbanistique et technique des lotissements par l'introduction du recours obligatoire aux architectes, ingénieurs spécialisés et géomètres, professionnels à même d'assurer cette qualité tant au niveau de la conception qu'à celui de la réalisation.

CHAMP D'APPLICATION DE LA NOUVELLE LOI.

Comme le dahir du 30 Septembre 1953, la nouvelle loi s'applique à la totalité du territoire national à l'exclusion des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué en application du dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales.

Les lotissements à réaliser dans ces agglomérations demeurent soumis aux dispositions spéciales prévues par le titre V de ce dernier dahir.

Les dispositions de cette loi relatives aux morcellements ne sont, cependant, applicables que dans un champ territorial limité (les périmètres urbains, leurs zones périphériques, les zones à vocation spécifique, les groupements d'urbanisme et tout autre territoire couvert par un document d'urbanisme approuvé).

Les règles applicables aux lotissements le sont également pour les groupes d'habitations dans la mesure où ces deux types d'opérations concourent à la création de nouveaux noyaux d'urbanisation qui, s'ils ne sont pas contrôlés, risquent de générer des îlots insalubres.

NOUVELLE DEFINITION DU LOTISSEMENT, DU MORCELLEMENT ET DU GROUPE D'HABITATIONS

*** Du lotissement.**

Constituera un lotissement toute division d'une propriété foncière, qu'elle soit le résultat d'une vente ou d'une location comme dans le régime actuel, ou bien la conséquence d'un partage, à condition que cette division ait pour finalité la construction dans un sens large : construction à usage d'habitation, à usage industriel, touristique, commercial ou artisanal.

Comme vous pouvez le constater le critère de superficie n'entre plus en ligne de compte pour la définition du lotissement.

En effet, la condition prévue par le dahir du 30 Septembre 1953 qui exige qu'au moins un des lots issus de la division ait une superficie inférieure à un hectare n'est, désormais, plus requise.

C'est ainsi, par exemple, que même une division d'une propriété foncière d'une superficie de 20 hectares en deux lots de 10 hectares chacun, sera considérée comme lotissement.

La nouvelle loi a également introduit deux nouveautés se rapportant aux deux critères qui définissent le lotissement à savoir le «partage» en ce qui concerne la nature de l'opération et «l'usage touristique et artisanal», pour ce qui est de sa destination.

*** Du morcellement**

Seront considérés comme morcellements, outre les ventes en indivision telles que prévues par le dahir du 30 Septembre 1953, toute opération qui se traduit par la division d'une propriété foncière, par vente ou partage, en lots non destinés à la construction, quelle que soit la superficie de ces lots.

Ainsi la destination des divisions des propriétés foncières à la construction ou non, constitue le critère principal de distinction entre deux opérations souvent susceptibles de confusion que sont le lotissement et le morcellement.

La nouvelle loi a par conséquent, pour avantage de donner une définition claire et précise des opérations qui sont considérées comme morcellements afin de les distinguer des lotissements, pour dépasser l'ambiguïté qui caractérisait les dispositions du dahir du 30 Septembre 1953 dans ce domaine.

Mais cette définition ne concerne que les zones urbanisées et celles qui connaissent ou qui sont susceptibles de connaître un développement urbain important (les communes urbaines, centres délimités, leurs zones périphériques, les groupements d'urbanisme, les zones à vocation spécifique et toute autre partie du territoire national couverte par un document d'urbanisme approuvé).

*** Du groupe d'habitations**

Est considéré groupe d'habitations, comme sous le régime du dahir du 30 Septembre 1953, les immeubles à usage d'habitation, qu'ils soient individuels ou collectifs, construits sur une seule parcelle de terrains ou sur plusieurs, réalisés en même temps ou les uns après les autres, par un seul propriétaire ou par des copropriétaires indivis de la parcelle ou des parcelles en cause.

INTERVENANTS PROFESSIONNELS

En ce qui concerne la conception et la réalisation du lotissement et à l'instar de ce qui a été prévu pour les constructions, par la nouvelle législation relative à l'urbanisme, il est apparu nécessaire de recourir aux professionnels dans le domaine de l'aménagement.

L'intervention de l'architecte, de l'ingénieur spécialisé et du géomètre est rendu dorénavant obligatoire pour mieux garantir un aménagement et une exécution réalisés dans les règles de l'art et en conformité avec les normes réglementaires.

A cet effet, la répartition des tâches entre ces différents professionnels a été opérée de la manière suivante :

- Le géomètre est chargé de l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement.
- L'architecte assume la mission de la conception urbanistique du projet de lotissement et l'établissement des documents relevant de la conception architecturale à fournir à l'autorité compétente, pour l'obtention de l'autorisation de lotir.
- L'ingénieur spécialisé a pour mission d'établir les documents techniques afférents à la réalisation des divers réseaux .

Par ailleurs et afin de veiller à la bonne exécution des travaux d'équipement, il est fait obligation au maître d'ouvrage de désigner un coordonnateur parmi les trois intervenants cités ci-dessus.

RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS IRREGULIERS

- Outre les dispositions destinées à régir les créations futures de lotissements et de groupes d'habitations, la nouvelle loi consacre son titre II aux mesures permettant à l'administration de redresser la situation des lotissements défectueux.

Pour l'application des dispositions de ce titre seront considérés comme lotissements irréguliers, ceux qui ont été réalisés sans autorisation préalable ou dont les travaux d'équipement n'ont pas été exécutés conformément aux indications des documents ayant permis l'obtention de l'autorisation de lotir.

Dans ces lotissements, il est reconnu à l'Etat ou aux collectivités locales la possibilité de procéder à l'expropriation des terrains nécessaires aux opérations de redressement poursuivies dans l'intérêt de l'hygiène, de la sécurité et de la commodité publique.

Il est, par ailleurs, prévu d'imposer une contribution à parts égales aux lotisseurs et aux acquéreurs de lots pour financer les travaux d'équipement dont la réalisation aura été décidée dans le cadre des opérations de restructuration. La répartition de la contribution entre les acquéreurs de lots varie suivant la nature des travaux d'équipement concernés.

Cette contribution est calculée sur la base de la longueur de la façade du lot, pour la voirie, et de la superficie cumulée des planchers de la construction pour la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

AUTORITES COMPETENTES EN MATIERE DE DELIVRANCE D'AUTORISATION DE LOTIR ET PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS.

*** Délivrance de l'autorisation**

Le président du Conseil Communal reste l'autorité habilitée à délivrer les autorisations de lotir.

Toutefois, dans le cas où une demande d'autorisation de lotir concerne un terrain situé sur deux ou plusieurs territoires communaux, la délivrance de cette autorisation est dévolue au Ministre de l'Intérieur ou au Wali ou Gouverneur concerné à qui cette compétence aura été déléguée par cette autorité.

L'autorisation est délivrée, dans ce cas, après avis des présidents des conseils communaux intéressés.

*** Réception et Instruction des dossiers.**

Désormais, seuls les dossiers comprenant toutes les pièces réglementaires prévues par cette loi à savoir les plans topographiques, les documents relatifs à la conception urbanistique, les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers et le cahier des charges, sont recevables.

Mais encore faut-il que ces dossiers concernent des propriétés immatriculées ou en cours d'immatriculation. Dans ce dernier cas, il faudrait que le délai fixé pour le dépôt des oppositions soit expiré sans qu'aucune opposition ne soit enregistrée.

Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou un plan de zonage, l'attitude de l'autorité habilitée à délivrer l'autorisation de lotir peut varier après avis de l'administration, et suivant les territoires considérés.

C'est ainsi que dans les périmètres urbains et les zones à vocation spécifique, cette autorité peut, soit surseoir à statuer sur les demandes présentées, soit délivrer l'autorisation si le projet de lotissement est compatible avec les dispositions du SDAU ou à défaut d'un tel document, avec la vocation de fait du secteur concerné.

En dehors desdits périmètres et zones, elle peut délivrer l'autorisation si le lotissement est réservé à de l'habitat dispersé, aux activités touristiques ou celles liées à l'agriculture et à condition que chaque lot ait une superficie minimale d'un hectare.

Tout refus d'autorisation doit être motivé. A titre d'exemple, on peut citer comme motif de refus, le défaut de raccordement du lotissement aux divers réseaux d'équipement.

Contrairement aux dispositions du dahir 1953, le silence de l'administration ne vaut autorisation aux termes des trois mois qui lui sont fixés pour répondre, que si l'affectation du terrain est défini un plan d'aménagement ou un plan de zonage.

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

- Outre les équipements prévus par le dahir de 1953, la nouvelle loi impose à tout lotisseur :

- le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes ;
- la construction des voies d'accès au rivage de la mer.

Par ailleurs, il est fait obligation aux réalisateurs de lotissements destinés à recevoir soit des villas, soit des immeubles à usage industriel ou commercial, soit des immeubles quelqu'en soit la nature ou l'usage, comportant, au moins, quatre niveaux ou trois niveaux et six logements, de prévoir, en outre, l'installation des lignes nécessaires au raccordement desdits lotissements au réseau général des télécommunications publiques.

Cependant, ces équipements de télécommunication ne sont exigibles que dans les périmètres urbains.

Afin de s'assurer de la bonne exécution de ces travaux d'équipement et que ceux-ci ne présentent aucune malfaçon, il est institué une procédure de réception des travaux scindée en deux phases : une réception provisoire et une réception définitive. Ces réceptions sont effectuées par une commission composée des représentants de la commune, de l'administration et des services chargés de la distribution d'eau et d'électricité, en présence du lotisseur, de l'entrepreneur, de l'architecte, des ingénieurs spécialisés et du géomètre.

ACTES DE VENTE, LOCATION ET PARTAGE DANS LES LOTISSEMENTS

- L'obligation d'obtenir une autorisation préalable est bien souvent tenue en échec par des propriétaires qui, au mépris des dispositions légales, partagent leur terrain et vendent par actes sous-seing privé des lots dépourvus de tout équipement. L'expérience a montré que l'administration n'est pas en mesure de prévenir ce genre d'opérations irrégulières qui n'exigent pas l'intervention d'un adel. L'administration

communale se trouve alors confrontée à une situation de fait inextricable, les acquéreurs sollicitant l'autorisation de construire sur des terrains sis dans un lotissement irrégulier.

Pour créer un barrage efficace susceptible de mettre fin à ce genre d'irrégularités, il sera désormais demandé aux adouls, notaires, conservateurs de la propriété foncière et receveurs de l'enregistrement d'exiger pour dresser, recevoir et enregistrer les actes afférents aux opérations de vente, location ou partage : soit une copie du procès-verbal de réception provisoire des travaux, soit un document délivré par la commune et attestant que l'opération est conforme aux dispositions de cette loi.

FACILITES ACCORDEES AUX LOTISSEURS

L'expérience a démontré que dans la pratique, bien des lotisseurs se trouvent en difficulté pour financer la totalité des travaux d'équipement indispensables, la vente des lots ne pouvant légalement intervenir qu'après l'achèvement de ces travaux (voirie, eau, électricité, assainissement, raccordement de ces réseaux aux réseaux principaux, aménagement des espaces verts et des terrains de jeux).

Le Dahir de 1953 ne reconnaît aux lotisseurs qu'une seule facilité dans ce domaine, celle de vendre les lots par secteur à la condition que les travaux d'équipement soient achevés dans le secteur considéré. Cette faculté n'a été que rarement utilisée, car sur le plan financier elle se traduit par une augmentation du coût. Il est en effet plus économique de réaliser chaque équipement en une seule fois sur la totalité du lotissement plutôt que de l'exécuter par secteur.

Il a donc été reconnu au président du conseil communal la possibilité d'autoriser la vente des lots par tranches successives au fur et à mesure de l'exécution des travaux d'équipement. Les modalités d'application de cette disposition seront fixées dans le programme de réalisation du projet fourni lors de la demande de l'autorisation de lotir. Il va de soi que le lotisseur devra, pour bénéficier de cet avantage, fournir certaines garanties (cautionnement - caution personnelle et solidaire - compte bloqué ...).

Il est également reconnu au lotisseur qui réalise lui-même les constructions sur son lotissement, la possibilité d'obtenir l'autorisation de construire avant l'achèvement des travaux d'équipement.

Dans un souci de réalisme, il a été laissé à l'administration la faculté de dispenser le lotisseur de l'exécution de certains travaux d'équipement, lorsque ceux-ci ne se justifient pas compte tenu de la situation ou de la destination du lotissement ou bien lorsqu'il est impossible de les réaliser pour des raisons techniques.

Il serait en effet anormal d'imposer dans la zone périphérique d'un petit centre la même nature d'équipements que ceux exigés dans les grandes villes, notamment pour l'assainissement.

Enfin, le lotisseur qui aura financé la réalisation des équipements qui sont normalement à la charge de la commune en raccordant son lotissement aux réseaux

principaux, sera en droit de réclamer une juste indemnisation à l'occasion de la réalisation de nouveaux lotissements qui se brancheront sur ces raccordements. L'indemnité sera recouvrée par la commune auprès des lotisseurs intéressés, pour le compte du lotisseur créancier, suivant les modalités prévues pour le recouvrement de la taxe de premier établissement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Une autre innovation est également apportée par la présente loi dans le but de prévenir la détérioration du cadre bâti : lorsque les parties communes des lotissements et des groupes d'habitations (voirie - espace verts - terrains de jeux...) restent propriété privée et ne sont, par conséquent, pas remises au domaine public de la commune, il devra être obligatoirement établi un règlement de copropriété. Ce règlement contribuera à assurer le bon fonctionnement ainsi que la restauration de ces dépendances communes, en déterminant les parts indivises revenant à chaque copropriétaire et, par conséquent, sa contribution aux frais d'entretien.

SANCTIONS

Dans le domaine de la répression, rapidité et rigueur caractérisent les dispositions de la nouvelle loi.

C'est ainsi que pour les infractions d'une certaine gravité (travaux entrepris sans autorisation dans une zone non destinée à la construction en vertu d'un document d'urbanisme), le Gouverneur doit ordonner, soit d'office soit à la demande du président de la commune, l'arrêt des travaux. Il peut, en outre, ordonner au contrevenant la remise en état des lieux et la démolition des constructions édifiées. Si le contrevenant n'obtempère pas, il est procédé d'office et aux frais de ce dernier, à l'exécution des travaux qui lui sont demandés, par le Gouverneur ou le président de la commune concernée.

La nouvelle loi prévoit aussi, et ce, quelque soit la nature de l'infraction, que les contrevenants sont passibles de sanctions pénales. Les amendes prévues sont substantielles.

Ainsi les taux des amendes applicables aux infractions relatives aux lotissements varient de 100.000 à 1.000.000 DH.

Ces taux vont de 10.000 à 50.000 DH pour ce qui est des infractions afférentes aux morcellements.

En plus de l'aggravation de la sanction, en ce qui concerne les lotissements et les groupes d'habitations, chaque vente ou location de lot ou de logement constituera, dorénavant, une infraction indépendante. D'où possibilité de cumul d'infractions et, par conséquent, cumul d'amendes.

De même, la responsabilité de l'infraction sera étendue, en sus du maître d'ouvrage, à tout intervenant qui aura donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction (entrepreneur, ingénieur, topographe, architecte).

Indépendamment des sanctions décrites ci-dessus, le tribunal qui est saisi de l'infraction est tenu d'ordonner aux frais du contrevenant, la démolition des constructions et des équipements réalisés irrégulièrement.

Il est à signaler que, bien entendu, les projets de lotissements, groupes d'habitations et morcellements qui ont fait, à la date de la publication de cette loi au « Bulletin Officiel », l'objet d'un dossier régulièrement constitué et déposé au siège de l'autorité communale, en vue de l'obtention de l'autorisation nécessaire, ne sont pas soumis aux dispositions présentées ci-dessus.

*

* *

Votre intervention en matière de lotissements, groupes d'habitations et morcellements, doit s'inspirer des objectifs et principes fondamentaux de la nouvelle loi.

Vous n'ignorez, certes, pas l'impact vital et direct de ce domaine sur la qualité du développement spatial et urbanistique de nos villes et centres, et par là l'impact sur l'évolution du cadre de vie de la collectivité.

Il vous appartient donc en vous inspirant de l'esprit de la nouvelle loi, d'oeuvrer à l'amélioration de la qualité des opérations de lotissements et de groupes d'habitations particulièrement au niveau du contrôle des autorisations délivrées, tout en vous situant dans le cadre de la législation actuellement en vigueur.

Il est évident, comme je vous l'ai déjà précisé pour ce qui est de la loi relative à l'urbanisme, que cette nouvelle loi ne sera applicable qu'après sa promulgation et sa publication. Néanmoins, votre action future doit être orientée par les objectifs de cette réforme tels qu'ils ont été conçus par le Gouvernement de SA MAJESTE LE ROI et adoptés par la Chambre des Représentants.

Le Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 16 Septembre 1992

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

CABINET

N°732 /CAB

**NOTE
A**

MESSIEURS

- **LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME,**
- **LE GOUVERNEUR DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE DE CASABLANCA**
- **LE DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE ET DE SAUVEGARDE DE FES ;**
- **LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES D'AGADIR ET DE RABAT-SALE ;**
- **LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.**

OBJET : CREATION ET MISE EN PLACE DES INSPECTIONS REGIONALES DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

En application des Hautes Directives de SA MAJESTE LE ROI -QUE DIEU LE GLORIFIE- visant à redynamiser et à relancer les secteurs de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire afin qu'ils puissent jouer un rôle privilégié dans le processus du développement économique et social du pays, il a été décidé de renforcer l'administration chargée de ces secteurs par la création de nouvelles structures ayant des compétences régionales.

C'est ainsi qu'une ou plusieurs Inspections Régionales de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire sont créées au niveau de chaque région économique du Royaume.

Revêtant l'aspect d'institution techniques spécialisées et bénéficiant d'une autonomie de gestion, les Inspections Régionales seront à même de promouvoir une meilleure application de la politique gouvernementale en matière d'Urbanisme, d'Architecture et d'Aménagement du Territoire, et de garantir une grande efficacité aux actions à mener dans ces domaines.

La création de ces nouvelles structures est également dictée par la nécessité de concertation et de coordination entre les différents partenaires concernés, qu'exigent les domaines complexes et complémentaires que sont l'Aménagement du Territoire, l'Urbanisme et l'Architecture.

Par le rôle d'assistance technique qu'elles seront appelées à jouer auprès des Collectivités Locales et des opérateurs publics et privés sur leur demande et par la prise en charge de certaines attributions jusque là assumées par les services centraux permettant à ces derniers d'assumer davantage le rôle qui leur incombe en matière de conception, de recherche et de réglementation au niveau national, les inspections régionales constituent une véritable charnière entre, d'une part, les services préfectoraux ou provinciaux et communaux et, d'autre part, les services centraux, contribuant ainsi à renforcer le processus de décentralisation et de déconcentration administrative bien engagé maintenant dans notre pays.

Aussi et afin que ces nouvelles structures puissent jouer leur rôle à la fois avec autorité et dans le cadre de concertation, les Inspecteurs Régionaux exercent-ils des compétences spécifiques. Ils assument des missions et attributions à la hauteur des objectifs susvisés. Ils dirigent des structures organisées en conséquence afin qu'ils puissent s'acquitter au mieux de leurs tâches.

DEPENDANCE ET COMPETENCE TERRITORIALE

Pour diriger chaque inspection régionale, il a été procédé à la nomination d'un Inspecteur Régional choisi parmi les professionnels de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, soit exerçant dans le secteur public, soit exerçant la profession d'architecte à titre libéral. Pour cette deuxième catégorie, il est admis que la nouvelle mission qui leur incombe n'est pas incompatible avec l'exercice à titre privé de la profession d'architecte à condition qu'il s'effectue en dehors du ressort territorial de l'Inspection Régionale à la tête de laquelle ils sont nommés, en leur permettant, cependant, et d'une manière transitoire, d'achever les projets éventuels entamés avant la date de leur nomination dans ledit ressort territorial.

Les Inspecteurs Régionaux sont rattachés directement au Ministre de l'Intérieur. La Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire est chargée de la coordination de leurs activités.

Les Inspecteurs Régionaux supervisent et coordonnent les activités des Délégations Préfectorales ou Provinciales qui leur sont rattachées, étant entendu que dans les ressorts territoriaux des agences urbaines il ne sera pas créé de délégations.

MISSIONS ET ATTRIBUTIONS

Les Inspecteurs Régionaux, sont chargés dans les limites de leur compétence territoriale, et dans le cadre des directives de l'Administration centrale, de missions et attributions diverses.

Missions à caractère général

Les inspecteurs régionaux sont chargés notamment :

- d'animer, de susciter et de coordonner l'action du Ministère en matière d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Architecture ;

- d'exécuter et de veiller à l'application des textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Architecture ;
- de veiller à la mise en oeuvre des documents techniques tels que le Schéma National d'Aménagement du Territoire, le Schéma de Développement et d'Aménagement Régional, le Schéma d'Armature Rurale, les Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain, les Plans d'Aménagement, les Plans de Zonage et les Plans de Développement ;
- d'assurer la concertation des actions des divers intervenants dans les domaines d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Architecture ;
- de réunir toutes les informations nécessaires, procéder aux études et proposer toutes mesures et actions à entreprendre en vue d'aider à la définition de la stratégie régionale de développement, d'en assurer le suivi et d'en évaluer les résultats ;
- de veiller au respect du cachet architectural régional et local ainsi qu'à la sauvegarde, la réhabilitation, la restauration ou la rénovation des tissus anciens (médians, ksour...).

Missions d'études

Les Inspecteurs Régionaux ont pour prérogatives de :

- participer à l'élaboration des différents documents et études au niveau régional tels que le Schéma de Développement et d'Aménagement Régional et le Schéma d'Armature Rurale ;
- établir ou participer à l'élaboration des documents d'urbanisme tels que les SDAU, les Plans de Zonage, les Plans d'Aménagement et les Plans de Développement ;
- inciter à la mise en oeuvre et à l'actualisation des documents d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Architecture ;
- programmer et élaborer toutes études utiles découlant des documents susvisés notamment celles relatives au paysage urbain et à l'ordonnancement architectural ;
- établir des bilans périodiques des actions menées et des rapports spécifiques sur l'état de l'Urbanisation et de l'Aménagement du Territoire.

Missions de contrôle

Les Inspecteurs Régionaux sont tenus notamment de :

- veiller à la stricte conformité des actions et décisions des autorités élus ainsi que des autorités administratives locales, préfectorales, provinciales et

régionales aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'Urbanisme, d'Aménagement du Territoire et d'Architecture ;

- procéder à toute enquête leur permettant de mener à bien leur mission de contrôle en matière d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Architecture ;
- attirer l'attention des autorités compétentes sur les irrégularités constatées en matière d'Urbanisme et d'Architecture afin que les mesures nécessaires soient prises ;
- instruire toute requête dont ils sont saisis.

Missions d'assistance

Les Inspections Régionales assurent une tâche importante d'assistance technique aux collectivités locales dans l'instruction des demandes en autorisation de lotir et de construire d'une certaine importance et à l'occasion de l'examen des projets des documents d'urbanisme.

ORGANISATION

Chaque Inspection Régionale comprend au moins cinq divisions et autant de services qu'il est nécessaire afin qu'elle s'acquitte de sa mission dans les meilleures conditions.

A chaque Inspection Régionale sont rattachées des délégations créées dans les Préfectures ou Provinces relevant de son ressort territorial.

Il est créé, par ailleurs, au niveau de chaque Inspection Régionale une commission consultative régionale composée des élus concernés, des différents intervenants dans les domaines de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire ainsi que des représentants des organismes professionnels.

*
* *

Vous n'ignorez pas l'intérêt particulier que SA MAJESTE LE ROI -QUE DIEU LE GLORIFIE - accorde à la renaissance de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, domaines dont la contribution au développement économique et social du Royaume n'est plus à démontrer.

SA MAJESTE a bien voulu, en honorant les Inspecteurs Régionaux par l'apposition de son Sceau sur leur dahir de nomination, les responsabiliser d'une mission aussi noble qu'importante pour un développement harmonieux de l'espace national.

Aussi vous appartient-il de prendre en compte toutes les orientations et de veiller à l'exécution des directives en matière d'Urbanisme, d'Architecture et d'Aménagement du Territoire émanant de ces autorités régionales.

En outre et afin de permettre à ces autorités d'entreprendre sans retard les missions dont elles sont investies, je demande aux autorités gubernatoriales du chef-lieu de chaque région économique de les installer officiellement dans leurs nouvelles fonctions et de leur apporter toute l'aide nécessaire et en particulier de :

- procurer à l'Inspecteur Régionale un bâtiment suffisamment important pour l'installation de l'ensemble des services de l'Inspection Régionale ;
- dégager dans l'immédiat les moyens de travail nécessaires pour le lancement des activités des services de l'Inspection Régionale ;
- assurer l'hébergement à l'Inspecteur Régional.

Par conséquent, j'attacherais du prix à ce que vous veillez à l'application des directives contenues dans la présente circulaire et à ce qu'une large diffusion leur soit assurée.

Le Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 28 MAI 1993

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE
ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT
Direction de l'Urbanisme et de
l'Architecture
N°82 DUA/SJ

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME

OBJET : PARTICIPATION DES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AUX
TRAVAUX D'URBANISME.

R E F : MA CIRCULAIRE N°732/CAB DU 16 DECEMBRE 1992.

Conformément aux instructions contenues dans ma circulaire citée en référence, j'ai l'honneur de vous demander d'associer Monsieur l'Inspecteur Régional de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire concerné, selon le cas, à tous les travaux qui relèvent des missions qui lui sont reconnues par ladite circulaire.

Ainsi, l'Inspecteur Régional doit, notamment dans l'immédiat :

- Participer au suivi de l'élaboration des différents documents et études d'urbanisme tels que les schémas directeurs d'aménagement urbain, les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement ;
- Participer aux réunions se rapportant aux projets d'habitat ou de développement économique de grande envergure.

A cet effet, les convocations aux réunions ainsi que les dossiers à étudier doivent être adressés, suffisamment en avance, au siège de l'Inspection Régionale intéressée.

P . LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
LE GOUVERNEUR DIRECTEUR GENERAL DE
L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Signé :LAHCEN TAGRIT

Rabat, le 6 Août 1993

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
CABINET**

N° 320 /CAB

NOTE

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
AU GOUVERNEUR DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE DE
CASABLANCA, AU DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE ET
DE SAUVEGARDE DE FES, AUX DIRECTEURS DES AGENCES
URBAINES D'AGADIR, MARRAKECH ET RABAT- SALE ET
AUX INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE**

**OBJET : CREATION DES ETABLISSEMENTS PUBLICS DENOMMES "AGENCES
URBAINES.**

En application des Hautes Directives de SA MAJESTE LE ROI -QUE DIEU LE GLORIFIE - visant à redynamiser l'action des structures chargées de la mise en oeuvre de la politique arrêtée en matière d'Aménagement et d'Urbanisme et en vue d'une meilleure maîtrise de la croissance urbaine de nos agglomérations à travers une gestion urbaine efficiente tant au niveau administratif que technique, il a été décidé, à l'instar de ce qui a été fait pour la grande agglomération Casablancaise, la Wilaya de Fès et les provinces d'Agadir, Taroudannt et Tiznit, de créer de nouveaux établissements publics dénommés "Agences Urbaines" qui seront chargés au sein d'une ou plusieurs préfectures ou provinces, de contribuer à la mise en oeuvre de la politique gouvernementale dans les domaines de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les dispositions du dahir portant loi instituant les Agences Urbaines qui a été récemment adopté par le conseil des ministres et qui est actuellement en cours de promulgation.

L'institution de nouvelles Agences Urbaines s'opérera désormais par un simple décret, suivant l'ordre qui sera dicté par la situation et le développement urbanistique des territoires concernés. C'est ainsi que pour chaque Agence Urbaine, un décret fixera la date de sa création effective, son ressort territorial et son siège. Cette solution est de nature à éviter de recourir à une loi particulière pour la création de chaque agence.

C'est dans ce cadre que deux nouvelles Agences Urbaines ont été créées au niveau des Wilayas de Rabat-Salé et de Marrakech.

L'objectif visé tend à la généralisation des Agences Urbaines à toutes les grandes agglomérations urbaines du Royaume.

COMPETENCES ET ATTRIBUTIONS

Dans les limites territoriales de son ressort, l'Agence Urbaine est chargée de:

- 1- réaliser les études nécessaires à l'établissement des schémas directeurs d'aménagement urbain et suivre l'exécution des orientations qui y sont définies ;
- 2- programmer les projets d'aménagement inhérents à la réalisation des objectifs des schémas directeurs ;
- 3- préparer les projets de documents d'urbanisme réglementaires notamment les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement ;
- 4- donner un avis conforme dans un délai maximum de un mois sur tous les projets de lotissements, groupes d'habitations, morcellements et constructions, qui doivent lui être transmis, à cet effet, par les autorités compétentes ;
- 5- contrôler la conformité des lotissements, morcellements, groupes d'habitations et constructions en cours de réalisation avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et avec les autorisations de lotir, de morceler, de créer des groupes d'habitations ou de construire accordées ;
- 6- réaliser les études de projets d'aménagement de secteurs particuliers et exécuter tous projets de travaux édilitaires ou d'aménagement pour le compte de l'Etat, des collectivités locales, ou pour toute autre personne publique ou privée qui en ferait la demande lorsque le projet est d'utilité publique ;
- 7- promouvoir et réaliser des opérations de réhabilitation urbaine, de rénovation immobilière et de restructuration de quartiers dépourvus d'équipements d'infrastructure et à cette fin, réaliser les études et acquérir les immeubles nécessaires à ces opérations ;
- 8- prendre des participations dans toute entreprise dont l'activité correspond aux objectifs et aux missions qui lui sont assignés ;
- 9- promouvoir avec l'assistance des corps élus concernés, la constitution et le développement des groupements de propriétaires en mettant à leur disposition les cadres nécessaires en vue de faciliter la mise en oeuvre des documents d'urbanisme, et notamment susciter la création d'associations syndicales en application de la législation en vigueur en la matière et veiller au suivi des opérations menées par lesdites associations en coordination avec les conseils communaux précités ;
- 10- fournir son assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi qu'aux opérateurs publics et privés qui en feraient la demande, dans leurs actions d'aménagement ;

11- collecter et diffuser toutes informations relatives au développement urbanistique des préfectures et/ou provinces situées dans le ressort territorial de l'Agence.

La diversité des compétences dévolues aux agences urbaines leurs confèrent des prérogatives aussi vastes que variées tant au niveau des études qu'à celui des réalisations. C'est ainsi qu'elles auront un droit de regard quant à l'exécution des prévisions des documents d'urbanisme en émettant un avis conforme sur tout projet de lotissement et de construction.

Elles seront appelées aussi à exécuter tous projets de travaux édilitaires ou d'aménagement pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou pour tout autre personne publique ou privée qui en ferait la demande.

Elles seront également chargées du suivi, de la promotion et de la réalisation des opérations de réhabilitation urbaine, de rénovation immobilière et de restructuration des quartiers démunis d'équipements d'infrastructure.

ORGANISATION ET GESTION

Les Agences Urbaines relèvent directement de l'autorité Gouvernementale chargée de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire.

Elles sont soumises à un double contrôle :

- le premier ayant trait à l'exercice de la tutelle de l'Etat, qui est assurée par l'autorité gouvernementale chargée de l'Urbanisme dans le but de faire respecter, par les organes compétents de l'Agence, les dispositions du dahir portant loi susvisé ;
- Le second est d'ordre financier. Ce contrôle est exercé conformément à la législation en vigueur.

L'Agence Urbaine est administrée par un conseil d'administration et gérée par un Directeur. Le conseil d'administration regroupe, outre les représentants de l'Etat concernés, les présidents des assemblées préfectorales et/ou provinciales, les présidents de toutes les communes urbaines et les représentants des communes rurales.

RESSOURCES

Le patrimoine de l'Agence est constitué au départ par les biens meubles et immeubles qui lui seront affectés par l'Etat et les collectivités locales.

Outre les ressources habituelles, l'Agence disposera du produit des rémunérations des services rendus ou provenant de ses opérations et de son patrimoine et éventuellement, du produit des taxes parafiscales qui seront instituées en sa faveur.

A l'occasion de la mise en place des Agences Urbaines nouvellement créées et de celles qui le seront prochainement, il vous est demandé de prêter à leurs responsables toute l'aide et l'assistance nécessaires afin que ces nouvelles structures soient opérationnelles dans les meilleurs délais

J'attacherais du prix à ce qu'une large diffusion soit assurée à la présente circulaire.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 19 Août 1993

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

CABINET

N° 330 /CAB

NOTE

A

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME
AU GOUVERNEUR DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE DE
CASABLANCA, AUX DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES
D'AGADIR, DE MARRAKECH ET DE RABAT-SALE ET AU DIRECTEUR
DE L'AGENCE URBAINE ET DE SAUVEGARDE DE FES.**

**OBJET : INSPECTIONS REGIONALES DE L'URBANISME DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.**

R E F : MA CIRCULAIRE N°732/CAB DU 16 DECEMBRE 1992.

Aux termes de ma note circulaire n° 732/CAB du 16 décembre 1992, je vous ai demandé d'apporter toute l'aide nécessaire aux Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire afin de leur permettre d'entreprendre sans retard les missions dont ils ont été investis.

Les missions et attributions de ces Inspections ont été largement et clairement définies dans ladite circulaire.

Or, il m'a été donné de constater que certaines de ces structures régionales connaissent encore quelques difficultés dans leur mise en place et leur fonctionnement normal.

Vous n'êtes pas sans ignorer l'importance que j'attache à la mise en place effective des inspections régionales en tant qu'institutions techniques spécialisées. En effet, ces Inspections sont instituées dans le but de promouvoir une meilleure application de la politique gouvernementale en matière d'Urbanisme, d'Architecture et d'Aménagement de Territoire, et pour garantir une plus grande efficacité aux actions à mener dans ce domaine.

L'importance de ces nouvelles structures découle également de la nécessité d'assurer une concertation et une coordination entre les différents partenaires concernés, comme l'exigent les domaines complexes et complémentaires que sont l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'architecture.

L'intérêt de la création de ces nouvelles structures régionales réside enfin dans le rôle d'assistance technique qu'elles sont appelées à jouer auprès des collectivités locales et des opérateurs publics et privés et par la prise en charge des diverses missions dans les domaines de l'Urbanisme, l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire.

Il ne vous échappe pas tout l'intérêt qu'accorde SA MAJESTE LE ROI - QUE DIEU LE GLORIFIE - aux secteurs de l'Urbanisme, l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, eu égard à leur rôle primordial dans le développement économique et social du Royaume.

Aussi, il vous est demandé de veiller à la stricte application des directives contenues dans ma note circulaire n° 732/CAB précitée qui a été largement diffusée tant auprès des autorités que des collectivités locales (cf. ma note n° 81 du 28 Mai 1993) et de prêter toute l'aide et l'assistance nécessaires aux Inspecteurs Régionaux dans l'accomplissement de leurs missions.

Il vous appartient également d'associer effectivement les Inspecteurs Régionaux à tous les travaux et dossiers qui relèvent des missions qui leur sont dévolues et particulièrement, au suivi de l'élaboration des différents documents d'urbanisme et aux différentes réunions (C.T.W. ou C.T.P, ...) se rapportant aux projets d'habitat ou de développement économique de grande envergure comme cela vous a déjà été demandé par ma lettre n° 82 du 28 Mai 1993.

J'attacherais du prix à ce que vous veillez personnellement à l'application des directives contenues dans la présente circulaire et de me faire part, le cas échéant, des difficultés qui en entraveraient l'exécution.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

**MINISTRE D'ETAT CHARGE DE
L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE**

N°005/D.U.A/SJ

**LE MINISTRE D'ETAT CHARGE
DE L'INTERIEUR**

A

- **MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- **MESSIEURS LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- **MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET : PLAN D'AMENAGEMENT - PHASES D'ETUDE, D'INSTRUCTION ET D'APPRO- BATION - SUIVI DE SA REALISATION.

P. J : 1 RECUEIL.

La parution des nouveaux textes régissant l'urbanisme, en l'occurrence la loi n°12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) et le décret n° 2-93-832 du 14 Octobre 1993 pris pour l'application de cette loi, constitue l'occasion propice pour faire connaître davantage le document d'urbanisme qu'est le plan d'aménagement ainsi que ses différentes phases d'étude, d'instruction et d'approbation.

En effet, définir le plan d'aménagement et décrire les différentes étapes par lesquelles il doit dorénavant passer, mais aussi mettre en relief son opérationnalité, but recherché par le recueil ci-joint, est une nécessité qui répond à plusieurs exigences dont les principales sont les suivantes :

- rappeler les éléments d'une enquête sérieuse préalable à toute étude d'aménagement réaliste ;
- constituer un instrument de travail susceptible d'aider dans leurs tâches les services chargés d'étudier ces plans, d'entreprendre et de mener à son terme la procédure de leur instruction ;

-actualiser les pièces qui constituent les dossiers réglementaires aux stades de l'étude et de l'enquête publique ;

- introduire enfin dans le *modus faciendi* actuel, et progressivement une nouvelle phase au niveau même de l'étude d'aménagement, la "phase opérationnelle".

Si les trois premiers objectifs semblent pouvoir être atteints sans trop de difficultés, puisque les solutions préconisées ont été étudiées en fonction d'une expérience acquise tout au long des années, il en va différemment en ce qui concerne la phase opérationnelle qui jusqu'à ce jour n'a jamais été abordée.

Or, différentes raisons font qu'il s'avère urgent de considérer le plan d'aménagement sous l'angle particulier de son opérationnalité.

En effet, des plans régulièrement homologués sont et demeurent lettres mortes bien qu'au moment de leur étude et de leur instruction ils aient recueilli un large consensus ; pourtant l'adoption du plan d'aménagement aux échelons interministériel et local doit se traduire par une intervention directe et programmée des départements ministériels et des collectivités intéressés dans la réalisation du plan, ceci, afin d'éviter en particulier que :

-de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation avant même la réalisation des travaux d'infrastructure ;

-des terrains privés restent gelés inutilement 10 ans ou plus, faute pour l'administration d'avoir pris les dispositions nécessaires pour faire face aux charges entraînées par les acquisitions immobilières et par les dépenses d'investissement et de fonctionnement liées aux équipements.

Il est nécessaire en effet que le plan d'aménagement n'apparaisse plus aux yeux des administrés comme un instrument uniquement coercitif destiné à leur imposer soit des règles sévères de construction, soit une immobilisation paralysante de leurs terrains, mais comme le facteur essentiel du développement rationnel et harmonieux de leur ville au succès duquel participent dans un même effort administration et population.

Pour remédier à cet état de fait, plusieurs mesures sont désormais préconisées :

1°/- au niveau de la concertation préalable à toute étude d'aménagement, le concepteur sera chargé de recueillir en particulier auprès de chaque administration des précisions quant au calendrier de réalisations à entreprendre en priorité dans les 5 ans à venir, assorti dans toute la mesure du possible de son estimation. Sur cette base sera établi un *planning* des opérations à réaliser avec le programme de leur financement ;

2°/ - ce *planning* des réalisations accompagnera le plan et le règlement d'aménagement lors de l'enquête inter-services et de la consultation à l'échelon local des conseils communaux. Il sera donc considéré dans un premier temps comme un document indicatif formulant les intentions des administrations quant à la réalisation des équipements les concernant ;

3°/ - le plan d'aménagement une fois approuvé, le conseil communal devra suivre les différentes étapes de sa réalisation pour cerner éventuellement les difficultés et proposer des solutions.

Les différentes phases de la procédure d'étude, d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement étant désormais fixées, il appartient à Messieurs les Walis, Gouverneurs, Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire et Directeurs des agences urbaines de prendre les mesures nécessaires afin de verser tous les projets de plans qui se trouvent régis par la nouvelle législation et qui sont actuellement en instance, chacun dans la phase qui correspond à son état d'avancement.

Le planning établi pour mener à bien cette tâche devra être adressé à ce département (Direction Générale de l'urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire) dans les plus brefs délais.

Par ailleurs, et afin de débloquer aussi rapidement que possible la situation desdits plans, les tâches dévolues par la présente circulaire aux délégations Préfectorales et Provinciales de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire ou aux Agences Urbaines devront être effectuées par les divisions préfectorales et provinciales de l'urbanisme, en attendant la mise en place desdites délégations et agences.

*
* *

Vous voudrez bien veiller au respect des dispositions contenues dans la présente instruction qui abroge et remplace toutes les circulaires relatives aux plans d'aménagement, prises antérieurement à sa date et saisir ce département de toutes difficultés que pourrait soulever son application.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI.

Rabat, le 24 Février 1994

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE D'ETAT CHARGE DE
L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME,
DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture**

N° 43 DUA/JU

**LE MINISTRE D'ETAT CHARGE
DE L'INTERIEUR**

//-)

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES
ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

**OBJET : LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATION - CONSULTATION
DES SERVICES CENTRAUX CHARGES DE L'URBANISME.**

Il m'a été permis de constater, ces dernières années, que les services centraux de ce ministère sont saisis de moins en moins, pour avis, des grands projets de lotissements et de groupes d'habitations.

Cet état de fait s'explique, non point par l'absence desdits projets, mais par le recours des lotisseurs au fractionnement de leurs lotissements pour échapper à cette formalité.

Or, l'intérêt que revêt une telle consultation n'est plus à démontrer, si l'on sait que les opérations de promotion immobilière d'une certaine ampleur, aux effets irréversibles sur le développement urbain des agglomérations, nécessitent d'être entourées de toutes les garanties de réussite et, par conséquent, d'être examinées à plusieurs niveaux et sous différents angles.

Néanmoins, il y a lieu de rappeler que cette consultation s'inscrit dans le cadre de l'assistance technique que l'Etat ne cesse d'apporter aux collectivités locales dans un domaine aussi complexe que celui de l'urbanisme.

Aussi ai-je l'honneur, en premier lieu, d'attirer ci-après votre attention sur les nouvelles dispositions édictées en la matière.

Le décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements et qui a paru au Bulletin Officiel n°4225 du 20 Octobre 1993 dispose dans son article 8 que l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme est saisie, pour avis, des projets répondant aux caractéristiques suivantes :

1°)- Les projets de lotissements situés dans les secteurs dont l'affectation n'est pas définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement approuvé, lorsqu'ils comportent, au moins :

- soit 50 lots ;
- soit 100 logements.

2°)- Les projets de lotissements sis dans les secteurs dont l'affectation est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement approuvé :

- a)- lorsqu'ils comportent au moins 200 logements ;
- b)- ou s'ils sont à réaliser sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à cinq hectares, à l'exception, toutefois, des lotissements dont tous les lots ont une superficie supérieure à 2.500 m².

3°)- Les projets de lotissements à réaliser au nom des Etats étrangers ;

4°)- Les projets de lotissements à réaliser à proximité des palais et Demeures Royaux.

Ainsi donc, les critères déterminant les projets devant être soumis, pour avis, à ce ministère sont-ils désormais fixés d'une manière précise et sans équivoque.

Par ailleurs, et en vue de mettre fin à la pratique regrettable ci-dessus invoquée de certains lotisseurs, toute opération de lotissement ou de groupe d'habitations qui aurait comme conséquence de porter le nombre des lots ou des logements du projet initialement autorisé ou sa superficie aux seuils susmentionnés, doit dorénavant être soumise, pour avis, à ce département.

Par conséquent, les dossiers remplissant les conditions ci-dessus rappelées doivent, comme par le passé, être acheminés à ce ministère, sous couvert du Wali ou Gouverneur concerné, assortis des différents avis exigibles en application de la réglementation en vigueur et, le cas échéant, du dossier initial qui aurait fait l'objet d'une autorisation de lotir.

Cette consultation n'est, bien entendu, pas requise lorsqu'une agence urbaine est mise en place en application notamment des dispositions du dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 Rebia I 1414 (10 Septembre 1993) instituant les agences urbaines.

*
* *

J'attacherais du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire qui abroge et remplace les dispositions de la circulaire n°2042 CL/3/3 - 1690 MUHE/JU du 14 Novembre 1973 relative à la même affaire, soient scrupuleusement observées et à ce qu'une large diffusion lui soit assurée.

LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 7 Mars 1994

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME
ET DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE**

N° 45 /DUA/SJ

**LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR
A**

- **MESSIEURS LES WALIS ET LES GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU
ROYAUME ;**
- **MESSIEURS LES INSPECTEURS REGIONAUX DE
L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- **MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES
URBAINES.**

**OBJET : OBSERVATION DES DISPOSITIONS DES TEXTES LEGISLATIFS ET
REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR ET DES AVIS DES SERVICES
TECHNIQUES EN MATIERE D'URBANISME.**

Mon attention a été attirée sur le fait qu'un certain nombre d'autorisations de lotir et de permis de construire ont été délivrées soit sans consultation préalable des services techniques concernés et notamment ceux chargés de l'urbanisme, soit en dépit des avis défavorables émis par ces services.

Plus grave encore, ces autorisations et permis n'observent pas, dans tous les cas, les dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur et particulièrement celles des documents d'urbanisme.

Certes, la législation en vigueur en matière d'urbanisme qui s'inscrit dans le cadre de la consolidation du processus irréversible de décentralisation, reconnaît aux autorités communales le pouvoir de décision en matière d'octroi des autorisations et permis susvisés.

Néanmoins, force est de constater que l'urbanisme demeure encore un domaine dont les responsables élus, bien qu'assistés, le cas échéant, par un Service de Plan, ne maîtrisent pas, le plus souvent, les aspects techniques qui sont pourtant déterminants.

Je n'insisterai pas sur les inconvénients qui pourraient naître de telles pratiques dont le résultat ne saurait être que le développement d'une urbanisation non concertée et par conséquent anarchique et la production d'un cadre bâti recelant différents vices et présentant une multitude de dangers, tels que les risques réels d'effondrements, de glissements, d'inondations et d'incendies.

Or, j'ai eu, par le passé, l'occasion de vous demander à différentes reprises et notamment par ma circulaire n°709 du 18 Avril 1986, de rappeler à l'ordre, chacun dans la limite de son commandement, les présidents des conseils communaux.

Ces instructions ayant été perdues de vue, il s'avère de nouveau indispensable de rappeler aux autorités communales la nécessité d'observer les dispositions des lois et règlements en vigueur et de tenir compte des avis des services spécialisés qui concourent, à ne pas en douter, au développement urbanistique de leurs villes et localités.

Par ailleurs, il convient de demander à ces autorités d'accorder la priorité nécessaire à l'organisation et au renforcement du Service de Plan dont ils ont la charge, afin qu'il puisse s'acquitter de son rôle dans les meilleures conditions.

A cette fin, Messieurs les Walis et Gouverneurs des Préfectures et Provinces doivent user des pouvoirs dont ils sont investis en matière de coordination, de tutelle et du maintien de l'ordre public. Ils sont, en outre, appelés à veiller à ce que leurs services respectifs donnent exemple en ce qui concerne le respect des dispositions des textes en vigueur et à engager des poursuites à l'encontre de tout auteur d'une faute grave.

S'agissant des Présidents des conseils communaux, je tiens à souligner une fois de plus, qu'ils ne doivent pas être seulement mis devant leur responsabilité; mais leurs décisions doivent être attaquées et des sanctions doivent être, par ailleurs, prises à l'encontre de tout mis en cause, en application des dispositions de la charte communale, s'ils transgressent les lois et les règlements en vigueur.

Messieurs les Directeurs des agences urbaines sont également invités à être constamment vigilants et à s'assurer de la suite réservée aux dossiers sur lesquels ils ont émis un avis conformément aux dispositions des lois et règlements les régissant.

Messieurs les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire auxquels toutes les facilités doivent être accordées afin de procéder à leurs investigations, en leur permettant, notamment, d'accéder aux dossiers en cours d'instruction ainsi qu'aux archives, sont chargés de signaler toute anomalie relevée dans ce domaine.

J'attacherai le plus grand prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire dont je vous demande de m'accuser réception, soient scrupuleusement observées.

LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

RABAT , le 30 Mars 1994

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

**DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE**

N° 65 /DGUAAT/ DUA/SJ

LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS

- LES WALIS ;
- LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME ;
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

**OBJET : REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION DANS LE MILIEU
RURAL.**

Le développement des constructions de part et d'autre des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales ainsi que le long du littoral, en dehors des agglomérations, tend, depuis quelques années, à s'affirmer et à prendre dans certains cas des proportions d'autant plus inquiétantes que l'implantation de ces constructions échappait à toute réglementation et à tout contrôle.

Pourtant, ces implantations présentent souvent bien des inconvénients et des dangers tant pour la commodité de la circulation publique et pour la sécurité des usagers de la voie et des riverains que pour le milieu maritime et le patrimoine naturel national.

Les zones concernées se trouvaient, bien entendu, situées en dehors des périmètres à l'intérieur desquels le permis de construire est imposé par les dispositions prévues soit par le dahir du 7 Kaâda 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme, soit par le dahir n° 1.60.063 du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales, c'est-à-dire en dehors :

- des communes urbaines ;
- des centres délimités ;

- des zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
- des groupements d'urbanisme ;
- des agglomérations rurales couvertes d'un plan de développement homologué.

C'est pour ces raisons que la nouvelle législation relative à l'urbanisme a préconisé des solutions qui, si elles reçoivent une bonne application, sont de nature à apporter des remèdes efficaces aux inconvénients et dangers invoqués ci-dessus.

En effet, la loi n°12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) et le décret n°2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de cette loi, respectivement dans leurs articles 40 et 46 et 34 à 37, ont réglementé la construction le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de 1 kilomètre à compter de l'axe desdites voies et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 kilomètres :

- en instaurant l'obligation d'obtenir un permis de construire préalablement à toute construction ;
- en fixant une réglementation minimale à respecter.

D'où l'intérêt de mettre à profit ce nouveau contexte juridique, d'une part, pour rappeler les dispositions applicables aux agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué, et d'autre part, pour expliciter les dispositions qui viennent d'être publiées en ce qui concerne les zones rurales sises en dehors de ces agglomérations.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUES DANS LES AGGLOMERATIONS RURALES DOTEES D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT HOMOLOGUE

Comme vous le savez, le dahir n°1-60-063 précité, relatif au développement des agglomérations rurales, a soumis la réalisation de tout projet de construction dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué, à l'obligation d'obtention d'une autorisation préalable de construire.

Pour obtenir cette autorisation, le pétitionnaire est tenu de présenter à la commune concernée, une demande qui est déposée et instruite suivant les conditions et formes ci-après.

1°) - Dépôt et procédure d'instruction de la demande d'autorisation de construire

La demande d'autorisation de bâtir est présentée en triple exemplaire par le propriétaire ou son représentant au Président du Conseil Communal concerné. Cette demande 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 établissement public ou à usage du public.

Toutefois, 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 et les ingénieurs spécialisés en application des dispositions de l'article 51 de la loi n°12-90 précitée.

Par "bâtiments publics", il faut entendre tous les bâtiments administratifs, tels les écoles, maisons communales, dispensaires, poste, maisons de jeunes, etc ..., et par "bâtiments à usage du public", tous les édifices, même privés, qui sont destinés de par leur fonction à être fréquentés par le public tels les édifices du culte, hôtels, restaurants, hammams, etc ...

L'autorisation de construire est délivrée après avis conforme de l'agence urbaine lorsqu'elle existe.

Cette autorisation est censée accordée à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la date du dépôt de la demande, qui sera constaté par la remise au déposant d'un récépissé.

2°) - Réglementation à respecter

La demande d'autorisation de construire dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué est instruite sur la base des dispositions dudit plan et du règlement de construction et d'hygiène établi pour cette agglomération.

Il est à rappeler que le plan de développement et le règlement de construction et d'hygiène ont fait l'objet de la circulaire interministérielle n° 1257/4 - 222 DCL / D.PAT./2 du 17 Novembre 1980.

En effet, cette circulaire a consacré de larges développements, notamment, au contenu et aux effets de ces deux documents.

II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SITUES A L'EXTERIEUR DES AGGLOMERATIONS RURALES DOTEES D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT HOMOLOGUE

Il s'agit là des projets qui se trouvent le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de 1 kilomètre à compter de l'axe desdites voies et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 kilomètres.

Quant aux constructions qui sont, désormais, concernées, il s'agit de tous les projets de construction, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial ou d'exploitation agricole.

Les demandes de permis de construire afférentes à ces projets sont déposées et instruites dans les conditions et formes ci-après.

1°) -Dépôt et procédure d'instruction des demandes de permis de construire

La demande de permis de construire qui doit être accompagnée par le dossier prévu ci-dessus pour les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué est déposée en triple exemplaire auprès de la commune concernée .

Là aussi, lorsque le projet de construction nécessite le recours à l'architecte et aux ingénieurs spécialisés, le dossier doit comprendre les documents établis par ces hommes de l'art.

La demande de permis de construire doit être soumise notamment à :

- l'avis des services extérieurs chargés de l'urbanisme, à défaut d'une agence urbaine ;
- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux chargés des travaux publics pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication routières autres que les communales, ou riveraines du domaine public maritime ;
- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux chargés des transports pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication ferroviaires.

Le permis de construire doit être refusé si la parcelle concernée n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable, sauf dérogations accordées dans le cas où les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité.

Ces dérogations ne peuvent être accordées qu'après avis des services compétents en matière d'hygiène et de salubrité publique.

A défaut de réponse de la commune, le permis de construire est censé accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande.

2°) - Réglementation à observer

La demande de permis de construire est examinée dans ces zones, sur la base des dispositions des plans d'aménagement ou de zonage, lorsqu'ils existent.

Lorsque ces plans n'existent pas et que, par conséquent, l'affectation des terrains n'est pas définie par un tel document d'urbanisme, le président du conseil communal peut se trouver devant l'une des deux situations suivantes :

- la parcelle à construire est issue d'un lotissement autorisé ;
- cette parcelle n'est pas issue d'un tel lotissement.

Dans le premier cas, le permis de construire est délivré lorsque la construction satisfait aux prescriptions prévues par les documents du lotissement, notamment son cahier des charges.

Dans le second cas, ledit permis est octroyé si le projet satisfait aux dispositions suivantes :

- a)-la construction doit respecter une zone de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine et de 5 m par rapport aux limites séparatives de propriété ;
- b)-la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1 hectare ;
- c)- la surface au sol constructible ne peut être supérieure au 1/50 de la superficie totale de la parcelle, cette surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800m².
- d)- la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50 m, toute superstructure comprise.

Compte tenu de réalités locales et de spécificités techniques de certaines constructions et afin d'adapter les normes fixées à certaines situations particulières, des dérogations exceptionnelles à cette réglementation sont prévues.

Ces dérogations sont accordées après avis conforme d'une commission administrative composée des membres suivants :

- un représentant de l'autorité gouvernementale chargée de l'Urbanisme, président ;
- un représentant du Ministère des Travaux Publics ;
- un représentant du Ministère de l'Agriculture ;
- un représentant du Ministère de l'Habitat.

Dans le cas où la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé, est inférieure à 1 hectare, en raison de l'état parcellaire de la zone concernée, le président du conseil communal peut, après avis conforme de la commission susvisée, accorder le permis de construire quelle que soit la superficie de la parcelle.

Toutefois, avant de donner son avis, cette commission doit s'assurer que la construction dont la réalisation est envisagée ne favorise pas, notamment, par sa situation ou sa destination, une urbanisation dispersée menaçant, particulièrement, la vocation de ladite zone (agricole, touristique...).

Des dérogations à la surface au sol constructible et à la hauteur maximale de la construction peuvent être également accordées après avis conforme de ladite commission, lorsque la spécificité technique du bâtiment projeté justifie une surface constructible ou une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus. Tel est le cas, par exemple, de certaines unités agro-industrielles, de hangars, de bâtiments à toiture en pente, d'unités hôtelières, d'édifices de culte, qui nécessitent soit une hauteur supérieure soit une emprise au sol plus importante.

Il y a lieu cependant, d'attirer l'attention sur le fait que les bâtiments publics ne sont pas assujettis à la réglementation détaillée ci-dessus.

Hormis ces dispositions, la décision des autorités communales doit être guidée par les objectifs ayant trait, particulièrement, à la nécessité :

- de garantir une sécurité et une commodité optimale tant pour les usagers des axes de communication que pour les habitants riverains (il peut être exigé des constructeurs de prévoir, le cas échéant, des voies d'accès et des aires de stationnement) ;
- de veiller à l'intégration rationnelle et harmonieuse des noyaux de construction dans les milieux environnants afin, notamment, de préserver un juste équilibre avec les aires de dépendance des agglomérations les plus proches ;
- de faire de ces noyaux en création un ensemble cohérent, organisé et fonctionnel (en regroupant, à titre d'exemple et dans la mesure du possible, les locaux des commerçants et des artisans, le cas échéant, suivant une étude architecturale coordonnée).

Outre ces nouvelles dispositions, les constructeurs sont tenus d'observer également celles de l'arrêté viziriel du 9 Mars 1953 portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation, qui traite de certaines dispositions intérieures des constructions.

*
* *

Vous voudrez bien veiller au respect des directives qui précèdent à l'occasion de l'instruction des demandes en autorisation de construire.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 25 Octobre 1994

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE
N° 245 / DGUAAT/ DUA

LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR ET DE
L'INFORMATION

//-

- MESSIEURS LES WALIS ;
- MESSIEURS LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- MESSIEURS LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;
- MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET : FIXATION OU MODIFICATION DES PERIMETRES DES COMMUNES URBAINES ET DES CENTRES DELIMITES.

P. J. :1 RECUEIL.

La parution de la nouvelle législation relative à l'urbanisme et l'intervention d'un nouveau découpage administratif en 1992 ont eu des répercussions certaines sur la délimitation des périmètres des communes urbaines et des centres délimités ainsi que leurs zones périphériques.

Ainsi, le nouveau découpage s'est traduit notamment, par la mise en oeuvre d'un certain nombre de mesures dont, particulièrement :

- la création de nouvelles communes ;
- l'érection de certaines agglomérations rurales en municipalités ;
- l'extension ou la réduction des périmètres de certaines municipalités et de leur zone périphérique.

Pour faciliter les opérations devant concrétiser ce nouveau découpage, à savoir la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines, il a été jugé opportun de rappeler par la présente circulaire les différentes phases de déroulement de la procédure de fixation ou de modification desdits périmètres tant en ce qui concerne leur étude et leur instruction que leur approbation et leur matérialisation.

Cette procédure détaillée dans le recueil ci-joint est également applicable aux futures modifications de ces périmètres.

Il en est de même de la fixation ou de la modification des périmètres des centres délimités et de leurs zones périphériques.

*
* * *

Compte tenu de l'intérêt que revêt la fixation des limites des périmètres susvisés et des répercussions qu'elle ne manque d'avoir sur divers domaines, j'attacherais du prix à la stricte application des instructions contenues dans la présente circulaire qui abroge et remplace la circulaire interministérielle n° 844 MUHTE/ JU - n° 637 INT.D.PAT/2 du 7 Jomada I 1397 (26 Avril 1977) ayant le même objet.

Les dossiers dont la procédure d'étude et d'instruction a été engagée antérieurement à la parution de la présente sont, toutefois, examinés conformément aux dispositions de cette dernière.

Le Ministre d'Etat Chargé de l'Intérieur
Signé : Driss Basri

TEXTES APPLICABLES

-Loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) ;

-dahir n° 1-59-351 du 2 Décembre 1959 relatif à la Division Administrative du Royaume ;

-Décret n° 2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 précitée ;

-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 décret n°2-92-651 du 17 Safar 1412 (17 Août 1992) et n° 2-94-64 du 13 Hija 1414 (24 Mai 1994).

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Avant de développer les différentes phases de la procédure à suivre pour concrétiser le nouveau découpage administratif, il convient, en premier lieu, de rappeler les répercussions que la détermination des périmètres des communes urbaines* et des centres délimités ont dans des domaines aussi variés et importants que le découpage administratif, le découpage électoral, la fiscalité et la sauvegarde des terres agricoles, et qui ne doivent pas être perdues de vue à l'avenir.

Au préalable, il est indispensable de souligner l'étroite corrélation qui existe entre le découpage des circonscriptions électorales et les limites des communes, toute modification apportée à ces dernières ayant une incidence sur le découpage électoral.

Il arrive, en outre, que les extensions de périmètres se fassent au détriment des terres agricoles : terres à forte potentialité agricole ou terres ayant nécessité, pour leur mise en valeur, de gros investissements tel le cas des terres irriguées et des secteurs de remembrement agricole.

Ce problème doit être abordé non seulement sous l'angle de la protection des terres agricoles mais également sous l'aspect des sujétions d'ordre fiscal imposées aux propriétaires des terrains du fait que ces derniers sont inclus dans un périmètre urbain. Il est, en effet, anormal que les propriétaires de ces terrains,

lorsque l'affectation de terres agricoles est maintenue par des documents d'urbanisme, se trouvent dans l'obligation de payer certaines taxes telles que la taxe urbaine.

Certaines difficultés pourraient être évitées en ce qui concerne les périmètres irrigués puisqu'en application des dispositions de l'article 6 du dahir n° 1-69-25 du 25 Juillet 1969 formant Code des investissements agricoles, la délimitation de ces périmètres est opérée par décret pris après avis, notamment, du Ministre de l'Intérieur. Rien ne s'oppose, par conséquent, à ce que les services chargés de l'Urbanisme et de l'Architecture soient consultés lorsque les périmètres dont la délimitation est envisagée sont situés dans une zone relativement proche des agglomérations existantes.

Le cas des agglomérations situées en limite d'une province doit être également évoqué, l'extension des périmètres de ces agglomérations sur le territoire de la commune rurale située dans la province limitrophe devant nécessairement entraîner la modification des limites provinciales pour éviter qu'une agglomération ne soit à cheval sur deux provinces.

*
* *

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.

1 -INITIATIVE ET ETUDE DU PROJET DE FIXATION OU DE MODIFICATION DES PERIMETRES

L'initiative du projet de fixation ou de modification du périmètre d'une commune urbaine ou d'un centre délimité peut émaner indifféremment soit du conseil communal, soit de l'autorité administrative locale, soit enfin des services de l'urbanisme.

L'étude de ce projet est effectuée par les services chargés de l'urbanisme en liaison avec les élus, l'autorité administrative locale ainsi que les services extérieurs relevant respectivement des départements ministériels chargés de l'Habitat, des Travaux Publics et de l'Agriculture.

Il va de soi que 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 ainsi que l'accroissement des charges entraînées par l'agrandissement du périmètre.

2 - ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE

Une fois le projet de délimitation établi, les services extérieurs de l'Urbanisme transmettent à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, en l'occurrence le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur, afin que soit engagée la procédure réglementaire d'instruction et d'approbation, un dossier comprenant, en triple exemplaire, les pièces suivantes :

a)-Un plan

Sur ce 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 au ministère que lorsque celui-ci en fera la demande. Ainsi, les modifications nécessaires seront opérées par les services extérieurs sur ce document original.

b)-Une note technique

Cette note définit le périmètre et fixe en ce qui concerne les centres, le rayon de leur zone périphérique (cf. le modèle ci-joint en annexes).

S'agissant des zones périphériques au sens de l'article premier de la loi n° 12-90 précitée, 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 susvisée 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.

En outre, 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.

c)-Une note justificative

Cette note 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.

Le projet de délimitation ou d'extension est modifié si cet examen soulève des observations.

Il est à noter que, suivant les cas et surtout l'importance des observations formulées, les modifications sont opérées soit par la Division Préfectorale ou Provinciale de l'Urbanisme, soit par les services centraux (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire) en liaison avec la division concernée.

Le projet est ensuite examiné par une commission centrale regroupant les représentants de la Direction Générale des Collectivités Locales, de l'Administration des Affaires Générales et des Agents d'Autorité et de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, lorsqu'il s'agit des périmètres des communes urbaines.

Le projet est transmis aux Services Géographiques dépendant du Ministère de l'Agriculture 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 ces mises au point terminées, le calque original du plan est signé par le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture.

3 - INSTRUCTION DU PROJET A L'ECHELON LOCAL

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.

Deux ou plusieurs conseils communaux sont concernés lorsqu'il s'agit de l'extension du périmètre d'une commune urbaine puisque l'extension de ce périmètre entraîne l'annexion d'une partie du territoire de la (ou des) commune (s) limitrophe (s).

Un représentant de la Division Préfectorale ou Provinciale de l'Urbanisme doit normalement être invité à assister à la séance du conseil communal au cours de laquelle sera examiné le projet, pour pouvoir fournir aux conseillers toutes explications nécessaires.

Si des observations sont formulées par ces conseils, elles sont étudiées par les services centraux de ce ministère en liaison avec la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme et le projet est modifié, le cas échéant.

La commission centrale précitée 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.

A noter que là aussi, suivant le cas, les modifications sont opérées soit par la Division Préfectorale ou Provinciale de l'urbanisme, soit par les services centraux du ministère.

4 -APPROBATION DU PROJET DE DELIMITATION OU DE MODIFICATION DU PERIMETRE

Le périmètre est fixé par décret pris sur proposition de l'autorité Gouvernementale chargée de l'urbanisme et après avis :

- lorsqu'il s'agit d'une commune urbaine :

- .du ministre chargé de l'Intérieur ;**
- .du ministre chargé des Travaux Publics ;**
- .du ministre chargé de l'Agriculture ;**
- .du ministre chargé des Finances.**

- lorsqu'il s'agit d'un centre délimité :

- .du ministre chargé de l'Intérieur ;**
- .du ministre chargé des Travaux Publics ;**
- .du ministre chargé de l'Agriculture ;**
- .du ministre chargé de l'Habitat.**

5 - DIFFUSION DES DOCUMENTS DE DELIMITATION

Dès la parution du décret fixant un périmètre au Bulletin Officiel, le Ministère d'Etat chargé de l'Intérieur (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire) diffuse aux services centraux de ce ministère ainsi qu'aux autres ministères intéressés une copie dudit décret assortie du plan de délimitation.

6 - MATERIALISATION DU PERIMETRE

L'intérêt que revêt la matérialisation sur le terrain du périmètre ainsi fixé d'une commune urbaine ou d'un centre délimité n'est plus à démontrer.

Il appartient à la collectivité locale intéressée chargée, en application du dernier article du décret fixant le périmètre, de l'exécution dudit texte, de procéder à cette matérialisation par l'implantation de bornes.

*

* *

ANNEXES

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 :

point A :
X =
Y =

point B :
X =
Y =

point C :
X =
Y =

point D :
X =
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

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 = |

| | |
|-----------|-----------|
| 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°.....

La zone périphérique Nord est ramenée àkm (1).

La zone périphérique Sud et Sud-Ouest se limite àkm et se confond avec la limite d'emprise Nord de la voie ferrée (ou de la voie nationale)..... à partir du (1).

(1) En cas de chevauchement de deux ou plusieurs zones périphériques.

**MINISTRE D'ETAT CHARGE DE
L'INTERIEUR**

N° 156 / CAB

**LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR
A
MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME**

**OBJET/ PROCEDURES D'ETUDE, D'INSTRUCTION, ET D'APPROBATION
DES PLANS D'AMENAGEMENT.**

La couverture des agglomérations urbaines et rurales en documents d'urbanisme réglementaire a toujours été considérée comme l'un des objectifs prioritaires de l'action de ce département en vue d'assurer une meilleure maîtrise de la croissance urbaine que connaît notre pays.

D'importants efforts ont été consentis et des moyens financiers assez considérables ont été mobilisés ces dernières années, pour le lancement, par voie d'appel d'offres, de plusieurs études relatives à l'élaboration de documents d'urbanisme et notamment des plans d'aménagement.

Néanmoins, force est de constater que les résultats enregistrés à ce jour restent en deçà des objectifs escomptés.

De l'analyse de cette situation, il ressort clairement que le taux de déperdition des plans d'aménagement en cours de procédure est très élevé et que celui-ci est imputable en grande partie aux retards qui entachent le déroulement des procédures d'étude, d'instruction et d'approbation de ces plans. Ces retards rendent parfois caduques les dispositions de ces plans avant même l'aboutissement de leur approbation.

Si ces retards, dus notamment à la complexité de la mise en oeuvre des procédures réglementaires précitées, peuvent s'expliquer sous le régime du Dahir du 30 Juillet 1952, ceux-ci ne doivent, en aucun cas, être invoqués pour les plans d'aménagement initiés depuis l'entrée en vigueur de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le Dahir du 17 Juin 1992.

En effet, cette nouvelle législation a introduit une innovation de taille qui consiste en la simplification des procédures d'étude, d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement.

Ainsi, le plan d'aménagement est désormais examiné par une commission locale au lieu et place de la commission interministérielle centrale qui siégeait à Rabat.

Il est ensuite examiné par le ou les conseils communaux concernés dans un délai de deux mois. Au cours de cette période doit être ouverte une enquête publique d'un mois. A signaler qu'aucun délai n'était fixé par le passé auxdits conseils et que l'enquête durait deux mois. Cette innovation est de nature à réduire les retards constatés.

Par ailleurs, le plan d'aménagement est approuvé par décret qui ne requiert désormais aucun visa, sachant que sous l'ancien régime ledit visa était octroyé par quatre départements ministériels.

L'analyse de cette situation permet de constater que ces retards ne sont pas inhérents aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur mais sont dûs principalement au manque de suivi de la procédure d'élaboration des plans d'aménagement au niveau préfectoral ou provincial.

Les goulots d'étranglement constatés sont dûs essentiellement :

- aux problèmes rencontrés par les divisions préfectorales ou provinciales de l'urbanisme quant au suivi et au contrôle des BET chargés de la conception des plans d'aménagement et notamment en matière de respect des délais contractuels ;
- au manque de célérité dans l'instruction des avant-projets de plans par lesdites divisions ;
- à la rétention de l'information par la non communication à temps, des informations demandées par les BET chargés de la conception desdits plans ;
- aux demandes sans cesse croissantes de modifications à apporter aux partis d'aménagement déjà retenus ;
- à la non conformité des dossiers administratifs des plans d'aménagement bien que cette matière soit clairement définie par ma circulaire n° 005 du 17 Janvier 1994.

Le processus actuel ne pouvant plus souffrir de pareilles pratiques, il est demandé en conséquence, à Messieurs les Walis et Gouverneurs des Préfectures et Provinces de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour mettre fin à cette situation préjudiciable à plus d'un titre et de suivre personnellement les différentes phases d'élaboration des plans d'aménagement.

Parallèlement, des réunions seront programmées à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire pour faire, périodiquement, le point sur l'état d'avancement des travaux d'élaboration de ces documents d'urbanisme.

En ce qui concerne enfin les projets de plans d'aménagement conçus par ou pour le compte des agences urbaines, ceux-ci seront finalisés conformément à un planning arrêté en commun accord avec les Bureaux d'études techniques concernés et transmis à la DGUAAT.

J'attacherai du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient scrupuleusement appliquées.

Le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur

Signé : Driss BASRI

**Ampliation à Messieurs
Les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme,
de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire
- Les directeurs des Agences Urbaines.**

Rabat, le 16 Mars 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE D'ETAT CHARGE DE
L'INTERIEUR**

N° 157/CAB

**LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR
A
MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME**

OBJET/-INFRACTIONS A LA LEGISLATION RELATIVE A L'URBANISME.

Mon attention a été appelée à maintes reprises sur les nombreux lotissements et constructions réalisés au mépris de la législation et de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

Les principales irrégularités constatées se présentent comme suit :

- lotissements et constructions réalisés sans autorisation ;
- lotissements et constructions non conformes aux plans approuvés ;
- constructions autorisées sur les zones réservées aux espaces verts et aux équipements publics ;
- autorisation de construire sur des lotissements non réceptionnés ;
- modification des constructions existantes sans autorisation ;
- constructions entreprises sur le domaine public ;
- occupation de constructions sans qu'ait été au préalable sollicité le permis d'habiter ou le certificat de conformité.

Je n'insisterai pas sur la gravité de tels errements qui ont souvent pour résultat de modifier la structure d'un secteur considéré et par là même de mettre en échec les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

J'ai eu, par le passé, l'occasion de vous rappeler à différentes reprises les principes directeurs susceptibles de permettre à l'administration locale d'obtenir des résultats concrets en matière de contrôle du mouvement de la construction et de répression des infractions à la législation sur l'urbanisme (cf. notamment mes circulaires n°205 cab du 26 avril 1994, n°45/DUA/SJ du 7 Mars 1994 et n°61/DUA/SJ du 28 Mars 1994).

La circulaire n°61/DUA/SJ susvisée, adressée à toutes les autorités concernées a, plus particulièrement, développé avec d'amples détails, le nouveau régime applicable en matière de répression des infractions à la législation sur l'urbanisme.

Elle a, notamment, prévu des mesures de nature à assurer à ce régime une application optimale dont l'évaluation est confiée aux inspecteurs régionaux de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

Cette circulaire a mis l'accent sur la nécessité d'adopter une stratégie basée essentiellement sur :

- le contrôle régulier sur le terrain,
- la rigueur dans la sanction ;
- le suivi continu des procédures ;
- la mobilisation des moyens nécessaires.

Cette stratégie a été précédée d'une campagne de sensibilisation menée tant auprès des élus locaux que de la population, sous le contrôle des inspecteurs régionaux auxquels le suivi de l'application du nouveau système est confié.

Par ailleurs, ladite circulaire a responsabilisé et mis en garde tous les intervenants dans le contrôle des chantiers contre toute négligence ou complaisance.

Ces instructions n'ayant pas été appliquées avec la rigueur souhaitée, il s'avère, encore une fois, indispensable de rappeler ci-après, aux autorités gubernatoriales et locales, les pouvoirs qui leur sont conférés par la loi dans ce domaine.

1 - Pouvoirs des autorités locales en matière de constatation des infractions

En vertu des pouvoirs d'officier de police judiciaire que lui reconnaît l'article 44 de la charte communale, l'autorité locale est habilitée à constater les infractions à la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Ainsi et en vertu des dispositions des articles 64 et 65 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et de l'article 66 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, l'autorité locale est habilitée à constater les infractions dans le domaine de l'urbanisme. Elle consigne ces infractions dans un procès-verbal qu'elle transmet au président du conseil communal, au gouverneur concerné ainsi qu'au contrevenant, lorsqu'il s'agit d'infractions relevées en matière de construction.

Cette autorité adresse également en sa qualité d'officier de police judiciaire, le procès-verbal de constat, directement, au procureur du Roi, en cas d'infractions constatées en matière de lotissement (article 66 de la loi n°25-90).

2 - Pouvoirs des autorités locales en matière de répression des infractions

Pour les infractions d'une certaine gravité le gouverneur peut ordonner au contrevenant, soit d'office soit à la demande du président du conseil communal concerné et après qu'une plainte ait été déposée par ce dernier auprès du procureur du Roi, la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières et ce, dans

un délai bien déterminé (article 68 de la loi n°12-90). Tel est le cas, par exemple, des travaux entrepris sans autorisation dans une zone non destinée à la construction en vertu d'un document d'urbanisme.

Si dans le délai fixé, la démolition n'a pas été effectuée, il y est procédé par l'autorité locale aux frais du contrevenant (article 69 de la loi n°12-90).

De même, lorsque des travaux d'équipement ou de construction ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ont été effectués, sans autorisation, sur tout terrain non destiné à la construction, le gouverneur ordonne la cessation des travaux et éventuellement, la remise en l'état primitif des lieux et la démolition des constructions édifiées. Si le contrevenant n'obtempère pas, les travaux nécessaires sont effectués à ses frais par cette autorité (article 71 de la loi n°25-90).

Lorsqu'un défaut de conformité constaté par la commission chargée de la réception provisoire des travaux d'équipement d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, n'a pas été régularisé dans le délai imparti, l'autorité locale fait procéder d'office aux frais de l'intéressé à la démolition des ouvrages entrepris irrégulièrement ou à l'exécution des ouvrages nécessaires (article 26 de la loi n°25-90)..

En outre, lorsque les travaux de démolition ordonnés par décision judiciaire n'ont pas été exécutés dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement devenu définitif, l'autorité locale peut y faire procéder, 48 heures après la mise en demeure du contrevenant, et ce, aux frais et risques de ce dernier. Cette autorité est habilitée à prendre à cette fin toutes mesures nécessaires (article 77 de la loi n°12.90).

Par ailleurs, il est à noter que l'autorité locale peut faire d'office et aux frais du contrevenant à la démolition des constructions édifiées irrégulièrement sur le domaine public, sans être tenue de mettre en demeure l'intéressé ni d'attendre le dépôt d'une plainte entre les mains du procureur du Roi (article 80 de la loi n°12.90).

Il ressort donc des développements qui précèdent que les autres autorités préfectorales, provinciales et locales sont en mesure de lutter efficacement contre les constructions et les lotissements irréguliers tant à titre préventif qu'à titre répressif.

Il leur suffirait, en effet, d'assurer une application rigoureuse des dispositions prévues par la législation relative à l'urbanisme, aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, en mettant en oeuvre tous les moyens qu'elle leur reconnaît, y compris le recours à la force publique.

Il va de soi que, pour être pleinement efficace, cette action doit se traduire par une surveillance et un suivi de tous les instants.

Or, il est constaté que souvent aucune suite n'est réservée à un certain nombre d'infractions, pourtant, dûment signalées aux autorités gubernatoriales. De telles pratiques ne peuvent plus être tolérées et cela, d'autant plus que ces autorités ne disposent pas de pouvoir discrétionnaire en la matière.

Néanmoins, si des cas tout à fait exceptionnel qui soulèverait des problèmes d'exécution, sont rencontrés, il appartient alors à Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces de faire parvenir à ce département (Cabinet), et dans les plus brefs délais, un rapport circonstancié à ce sujet.

J'attacherais du prix à ce qu'une plus large diffusion soit assurée à cette circulaire auprès des autorités locales placées sous votre commandement et à ce qu'une stricte application lui soit réservée.

**Le Ministre d'Etat chargé de
l'intérieur**

Signé : DRISS BASRI

Ampliation à Messieurs

- Les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme,
de l'Architecture et de l'Aménagement du territoire;**
- Les directeurs des Agences Urbaines.**

Rabat, le 16 Mars 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE D'ETAT
CHARGE DE L'INTERIEUR**

N°158/ CAB

**LE MINISTRE D'ETAT
CHARGE DE L'INTERIEUR ET DE L'INFORMATION**

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET/- MISE EN OEUVRE DES MISSIONS D'ASSISTANCE ET DE VULGARISATION DEVOLEES AUX INSPECTIONS REGIONALES DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'Arrêté du Ministre de l'Intérieur n°491-93 du 16 Février 1993 fixant les attributions et l'organisation des services extérieurs chargés de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire, a défini les missions des Inspections Régionales dans leur globalité.

Mes circulaires n° 732/Cab du 16 Décembre 1992, 82/DUA/SJ du 28 Mai 1993 et 330/Cab du 13 Août 1993, tout en précisant ces missions ont donné des directives tendant à assurer un cadre de concertation et de coordination aux actions menées entre les autorités, les élus et les services chargés de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, tant au niveau préfectoral et provincial que local.

Dans le cadre des missions qui leur sont dévolues, les inspecteurs régionaux de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire sont chargés d'assurer une assistance technique plus rapprochée aux gestionnaires locaux de l'urbanisme, de veiller à une meilleure vulgarisation des textes en vigueur et de mener des actions d'embellissement et d'ordonnancement architecturaux dans les communes urbaines et rurales relevant de leur ressort territorial.

De même qu'il leur incombe, dans l'immédiat, de procéder à un recensement des besoins des agglomérations urbaines et rurales en documents d'urbanisme.

I-Recensement des besoins des agglomérations urbaines et rurales en documents d'urbanisme

- Dans ce cadre, une liste des agglomérations à doter en documents d'urbanisme, en fonction de critères objectifs et rationnels devra être établie.

Ce recensement devra être adressé à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, qui arrêtera, sur cette base, un programme annuel de réalisation.

Le programme retenu en fonction des disponibilités budgétaires, fera l'objet d'un appel à la concurrence selon les critères et conditions déjà arrêtés par ladite Direction Générale.

En cas d'insuffisance des crédits alloués, certains documents seront élaborés directement par les Inspections Régionales ou les agences urbaines, suivant le cas.

Il sera fait, également, appel en cas de besoin, aux communes concernées pour le financement de l'élaboration de ces documents.

A cet effet, les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire sont chargés de faire le point, chacun en liaison avec les communes relevant de son ressort territorial, sur les moyens financiers dont ces collectivités disposent pour la prise en charge du financement de l'établissement desdits documents .

II- Mission d'assistance technique

Dans le cadre du rôle d'assistance qui leur est dévolu, les Inspecteurs Régionaux sont chargés de procéder à des tournées périodiques dans les préfectures et les provinces relevant de leur compétence et de tenir des réunions avec les autorités, les élus et les services administratifs et techniques concernés.

Le programme et le compte-rendu de ces tournées sont à adresser au Cabinet de ce Ministère et à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire. Ces tournées auront pour objet :

-de prendre connaissance des problèmes posés au niveau de chaque localité, d'en assurer l'étude et de proposer des solutions sur place et en parfaite connaissance de tous les éléments concourant à la prise des décisions ;

-d'assister les élus et les services techniques provinciaux et communaux dans la réalisation de leurs missions ;

-d'attirer l'attention des autorités et des élus locaux sur l'application des dispositions de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et particulièrement sur les insuffisances relevées et les infractions constatées.

III- Mission de vulgarisation des nouveaux textes

En matière d'information et de sensibilisation, il est apparu nécessaire de continuer l'action de vulgarisation des dispositions des nouveaux textes législatifs et réglementaires régissant le secteur de l'urbanisme, domaine technique exigeant constance et mobilisation permanente.

Pour atteindre ses objectifs, l'action de vulgarisation dévolue aux Inspecteurs Régionaux devra être d'envergure et médiatisée dans une large mesure.

A cet effet, les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire sont tenus de communiquer le programme de vulgarisation adopté, aux autorités gubernatoriales relevant de leur ressort territorial qui leur apporteront soutien et appui pour la réussite de cette mission .

IV- Mission d'embellissement et d'ordonnement architecturaux

Dans le cadre de cette mission, les Inspecteurs Régionaux sont tenus d'établir un programme des centres urbains et ruraux devant faire l'objet d'actions d'embellissement et d'ordonnement architecturaux.

Ce programme comprendra tous les sites et axes devant faire l'objet d'un traitement architectural et les propositions d'ordonnement devront être étudiées par lesdites Inspections Régionales en relation étroite avec les communes et le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes concernés.

Pour la réalisation de cette mission, les Inspecteurs Régionaux sont chargés de mettre sur pied une cellule technique leur permettant la mise à contribution de toutes les potentialités disponibles au niveau de chaque région et particulièrement les architectes des secteurs privé et public et ce, en concertation avec le Conseil Régional concerné de l'Ordre des architectes.

Afin que l'ensemble de ces missions soient menées dans les meilleures conditions, Messieurs les Walis et Gouverneurs des préfectures et provinces du Royaume sont invités à apporter toute l'aide et l'assistance requises à Messieurs les Inspecteurs Régionaux de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

J'attacherai du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient scrupuleusement appliquées.

Le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur

Signé : Driss BASRI

Rabat, le 2 JUIN 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION DE L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N°196 DGUAAT

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR ET DE L'INFORMATION

A

MESSIEURS

- **LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME,**
- **DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
- **LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES**

**OBJET : FORMATION DES GESTIONNAIRES DES COMMUNAUX
DE L'URBANISME.**

R E F : MA CIRCULAIRE N°158/CAB DU 16 MARS 1995

A l'issue des travaux de la journée organisée le jeudi 27 avril 1995 à kénitra, concernant le secteur de l'urbanisme, un certain nombre de recommandations ont été formulées. Parmi celle-ci, l'une concerne l'amélioration du niveau de compétence des gestionnaires de l'urbanisme et particulièrement celui des agents et cadres relevant des communes urbaines et rurales.

Des efforts ont été déjà entrepris pour la vulgarisation des nouveaux textes sur l'urbanisme, notamment à l'occasion des séminaires organisés l'année dernière aux niveaux national et régional.

La campagne de vulgarisation, organisé à cet effet, a donné des résultats très satisfaisants puisqu'elle a permis de sensibiliser tous les intervenants aux problèmes les plus importants de l'urbanisme.

Cependant, cette mesure s'avère insuffisante à l'égard des gestionnaires des affaires quotidiennes de l'urbanisme au niveau communal.

C'est pourquoi, vous êtes invités aussi bien les Inspecteurs Régionaux que les Directeurs des agences urbaines, à vous mobiliser davantage pour apporter votre appui et votre assistance technique aux communes urbaines et rurales relevant de vos ressorts respectifs pour assurer l'amélioration de la formation des agents et cadres affectés à la gestion de l'urbanisme.

Pour permettre à ce département d'évaluer l'action que vous aurez à entreprendre dans ce but, je vous demande d'adresser à la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire le programme que vous proposez au titre de l'année 1995.

MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 12 Juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

N° 205 /DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS DES COMMUNES URBAINES ET RURALES ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET : MISE EN PLACE DES COMMISSIONS TECHNIQUES D'URBANISME DES PREFECTURES ET PROVINCES

La couverture en documents d'urbanisme de l'ensemble des agglomérations urbaines et rurales du Royaume demeure un objectif fondamental de la politique du gouvernement en matière d'urbanisme. Ces documents constituent une référence technique et réglementaire pour tout projet de lotissement, de construction ou d'aménagement.

A cet égard, un effort considérable a été consenti ces dernières années pour élaborer un maximum de schémas directeurs d'aménagement urbain, de plans d'aménagement et de plans de développement.

Cependant, l'élaboration de ces documents nécessite des études, des concertations et des procédures qui se traduisent par des délais plus ou moins importants.

Or, l'examen des dossiers de demandes d'autorisation de lotir ou de construire ne peut souffrir d'attentes ou de délais qui peuvent être préjudiciables à la dynamique de développement économique et social de notre pays.

C'est ainsi que l'absence d'un document d'urbanisme ou sa mise à l'étude ne doivent, en aucun cas, constituer un frein à cette dynamique et particulièrement à un moment où les pouvoirs publics entreprennent des efforts importants pour l'incitation de l'investissement et la création d'emplois.

Certes, la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme et la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguées respectivement par le dahir n° 1-92-31 et le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) ont prévu dans ce cas, notamment, la possibilité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de lotir et de construire (articles 13, 22 et 45 de la loi n° 12-90 et article 9 de la loi n° 25-90).

Mais, pour ne pas entraver les initiatives tant privées que publiques et afin de faire jouer au secteur de l'urbanisme le rôle qui lui échoit dans la relance de l'activité du bâtiment, il s'avère nécessaire de tirer profit de l'expérience probante des commissions techniques d'urbanisme qu'ont connue certaines préfectures et provinces du Royaume.

En effet, il apparaît utile de généraliser cette expérience à toutes les Préfectures et Provinces dont le territoire ne relève pas d'une agence urbaine pour l'examen de tout projet se situant dans une zone non encore couverte par un document d'urbanisme homologué ou soumise à étude pour l'élaboration d'un nouveau document.

L'institution de ces commissions vise non seulement la sauvegarde des grandes options des documents d'urbanisme en cours d'élaboration, mais également à éclairer utilement les présidents des conseils communaux dans la prise de décision dans un domaine aussi complexe que celui de l'aménagement et de la construction et de les aider à examiner, avec la diligence voulue, les dossiers des demandes en autorisation, tout en se conformant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Cette mesure ne porte, bien entendu, aucune atteinte aux pouvoirs reconnus aux présidents des conseils communaux en matière d'autorisation de lotir et de construire par la charte communale de 1976 et qui ont été mieux précisés par les lois n° 12-90 et 25-90 susvisées et les décrets pris pour l'application de ces lois (décret n° 2-92-832 du 27 Rébia II 1414 (14 Octobre 1993) et décret n° 2-92-833 du 25 Rébia II 1414 (12 octobre 1993)).

Les Commissions Techniques d'Urbanisme des Préfectures et Provinces se réuniront, périodiquement, sous la présidence du Wali ou Gouverneur concerné et seront composées des membres ci-après:

- Le président du conseil communal concerné ou son représentant ;
- L'inspecteur régional de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire ou son représentant ;
- Le chef de la division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme concerné ou son représentant ;
- L'architecte de la commune concernée.

Ces commissions sont assistées par le représentant du bureau d'études chargé de l'élaboration du document d'urbanisme en cours.

Le président pourra convoquer aux réunions de ces commissions toute autre personne dont il jugera l'avis nécessaire. De même, il est habilité à inviter l'architecte, auteur du projet pour d'éventuelles explications complémentaires.

Ces commissions devront être obligatoirement consultées sur tous les projets de lotissements, de groupes d'habitations ou de constructions, définis ci-après :

- 1-Tout projet de création de lotissement et de groupe d'habitations ;
- 2-Tout projet de restructuration de quartiers sous-équipés ;
- 3-Tout projet de construction comportant au moins quatre niveaux (trois étages sur rez-de-chaussée) ;
- 4-Tout projet de surélévation d'une construction ayant pour effet de porter à quatre au moins le nombre de niveaux de cette construction ;
- 5-Tout bâtiment public ou à usage du public ayant une capacité d'accueil de plus de 100 personnes y compris le personnel de service, ou une superficie cumulée des planchers de 500 m² au minimum ;
- 6-Tout bâtiment industriel occupant au minimum une superficie au sol de 200 m² ou une superficie cumulée des planchers de 400 m² ;
- 7-Tout équipement sportif nécessitant la réalisation de constructions en superstructure ;
- 8-Tout projet de construction situé le long d'une voie de communication ferroviaire ou routière non communale sur une profondeur de 1 Km à compter de l'axe de ladite voie ou dans la frange du littoral dans une profondeur de 5 Km;
- 9-Toute demande en autorisation de morcellement.

Tous les dossiers devant être examinés par ces commissions seront obligatoirement transmis à la Wilaya ou à la Province, assortis des avis des services communaux concernés.

L'avis de ces commissions doit être formulé dans les 15 jours qui suivent la date de réception des dossiers par celles-ci.

Il est bien précisé que les C.T.P.U. examinent les projets qui leur sont soumis essentiellement sur le plan de l'utilisation du sol.

Les commissions appelées communément "Commissions de voirie" et qui sont présidées par les présidents des conseils communaux, restent compétentes pour l'examen technique détaillé des projets, la délivrance des autorisations de construire et

de lotir restant de la compétence exclusive du président du conseil communal conformément à la législation en vigueur.

Il est bien entendu que l'examen des projets par les commissions de voirie, intervient après l'avis préalable des commissions techniques d'urbanisme précitées.

En tout état de cause, l'instruction des dossiers de demandes d'autorisation doit être effectuée dans les délais impartis par les lois en vigueur, à savoir trois mois pour les projets de lotissement et de groupe d'habitations (article 8 de la loi n° 25-90 précitée) et deux mois pour les projets de construction (article 48 de la loi n° 12-90 précitée) et ce, à compter de la date de dépôt de la demande.

Passés ces délais, la responsabilité des autorités décentralisées ou déconcentrées concernées pourrait être engagée.

Afin d'assurer un suivi de l'activité des C.T.P.U., Messieurs les Walis et Gouverneurs devront adresser à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, à chaque fin de mois, une situation établie selon le modèle ci-joint et faisant apparaître les projets examinés.

J'attacherai du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient scrupuleusement appliquées.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI .

Rabat, le 12 Juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N° 207 DGUAAT

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

- **MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PRÉFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- **MONSIEUR LE GOUVERNEUR DIRECTEUR DE L'AGENCE URBAINE DE CASABLANCA ;**
- **MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES DE RABAT-SALE, FES, MARRAKECH ET AGADIR.**

OBJET : DELAIS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE LOTIR, DE CONSTRUIRE, DES PERMIS D'HABITER ET DES CERTIFICATS DE CONFORMITE..

Dans le cadre des attributions qui lui incombe, le président du conseil communal est appelé à délivrer les autorisations de lotir, de créer des groupes d'habitations et de construire ainsi que de l'octroi du permis d'habiter et du certificat de conformité conformément aux nouvelles législations promulguées en 1992 en l'occurrence la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, et le dahir n°1-60-063 du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales.

Il est bien entendu que ces certificats ne sont délivrés par l'administration communale qu'après avoir recueilli les avis et visas prévus par les législations et réglementations en vigueur et ce, dans des délais fixés par les lois précitées.

Force est de constater que ces délais ne sont pas toujours respectés dans bon nombre de cas prolongeant d'une façon anormale les délais impartis à l'administration pour l'instruction et l'examen des projets de constructions et de lotissements.

Face à cette situation préjudiciable à la relance du secteur du bâtiment, je me vois dans l'obligation de vous rappeler les délais prévus par les lois précitées.

S'agissant des lotissements et des groupes d'habitations et lorsque l'affectation des terrains est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement, le silence de l'administration vaut autorisation à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande (art. 8 de la loi n°25-90).

Quant au permis de construire, et dans le cas de silence du président du conseil communal, ce permis est sensé accordé à l'expiration d'un délai de deux mois qui court à compter de la date du dépôt de la demande (art.48 de la loi n°12-90).

Il en est de même en ce qui concerne l'autorisation de construire présentée dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement (art.7 du dahir du 25 Juin 1960).

Pour ce qui est des lotissements sis dans les agglomérations rurales, s'il n'a pas été statué dans un délai de trois mois, la demande d'autorisation de lotir est réputée rejetée. Néanmoins, que le rejet soit exprès ou tacite, le lotisseur a la faculté de saisir le Gouverneur concerné qui a trois pour statuer. Si aucune décision n'intervient dans ce délai, le projet de lotissement est réputé approuvé (art.10 dudit dahir).

En ce qui concerne le permis d'habiter et le certificat de conformité, si dans un délai d'un mois suivant la date de déclaration d'achèvement de la construction, ces certificats ne sont pas délivrés, l'intéressé peut solliciter l'autorité locale pour décider aux lieu et place du président défaillant conformément aux dispositions de l'article 49 de la charte communale de 1976 (art.55 de la loi n°12-90).

En conséquence, Messieurs les Walis et Gouverneurs sont priés d'attirer l'attention des élus sur l'importance que revêt le respect des délais prévus par la législation en vigueur et inciter les services techniques provinciaux et communaux à diligenter dans les délais réglementaires les procédures d'instruction des projets de constructions et de lotissements ainsi que celles relatives à l'octroi du permis d'habiter et du certificat de conformité.

Messieurs les Directeurs des Agences Urbaines sont tenus de prendre les dispositions nécessaires afin d'examiner les dossiers qui leurs sont soumis pour avis avec la célérité requise.

J'attacherai du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient scrupuleusement appliquées, et qu'une large diffusion lui soit réservée.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 12 Juin 1995

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR

MINITERE DE L'HABITAT

N° 352 /CAB

N° 337 /CAB

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

LE MINISTRE DE L'HABITAT

**A
MESSIEURS :**

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS REGIONAUX DE L'HABITAT ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES ;**
- LES DELEGUES PREFECTORAUX ET PROVINCIAUX DE L'HABITAT ;**
- LES DIRECTEURS DES ORGANISMES SOUS TUTELLE DU MINISTERE DE L'HABITAT.**

OBJET/ - PROGRAMME DE CONSTRUCTION DES 200.000 LOGEMENTS.

En application des Hautes Directives Royales visant la réalisation du premier programme de construction de 200.000 logements et afin de préparer le lancement de cette importante opération qui est de nature à redynamiser l'activité économique, en particulier, par le secteur du bâtiment, une action énergique et en parfaite symbiose entre les différents intervenants, notamment ceux relevant du Ministère de l'Intérieur et du Ministère de l'Habitat, devient une nécessité impérieuse.

La contribution effective du secteur privé doit être également largement sollicitée pour la réalisation de ce programme.

La première tranche de ce programme concerne la réalisation de 48.000 unités en milieu urbain et rural, réparties à travers plusieurs Provinces et Préfectures du Royaume selon les fiches annexées ci-après.

A cette fin, il y a lieu de constituer sous la responsabilité de Messieurs les Walis et Gouverneurs des préfectures et provinces, une commission tripartite permanente de suivi, composée du chef de la division de l'Urbanisme, du Chef de la Division des Collectivités Locales et du Délégué Provincial ou Préfectoral de l'Habitat, qui en assurera le Secrétariat.

Cette commission traitera de toutes les questions de nature à lever toute entrave au bon déroulement de ces opérations. Pour ce faire, Messieurs les Walis et Gouverneurs peuvent adjoindre à cette commission l'Agence Urbaine, l'Inspection Régionale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, les Régies et Offices de Distribution ainsi que toute autre personne ou organisme dont la présence est jugée utile.

De même, il est demandé à Messieurs les Walis et Gouverneurs d'apurer la situation foncière, urbanistique et réglementaire desdites opérations

Concernant les terrains domaniaux support des 48 000 logements et compte tenu de leur caractère hautement social, il vous appartient de faire réexaminer fortement à la baisse par la commission d'expertise le prix de cession de ces terrains.

S'agissant des mesures ayant pour objet de faciliter les autorisations en matière de lotissement ou de construction, il y a lieu de se référer à la circulaire n° 205 DGUAAT, du 12 Juin 1995 du Ministère de l'Intérieur relative à la mise en place des commissions techniques d'Urbanisme des Préfectures et Provinces.

La liste des projets vous concernant ainsi que le planning de leur mise en chantier vous sont communiqués dans l'annexe ci-jointe.

Les personnes éligibles à ce programme ne doivent pas être propriétaires d'un lot ou d'un logement, doivent disposer d'un revenu mensuel inférieur ou égal à 3.500 DH et être en mesure de s'acquitter d'un apport personnel d'au moins 30.000 DH à verser en plusieurs tranches, en cas de besoin.

En outre et afin d'atteindre la réalisation du premier programme des 200.000 logements dans son intégralité et de relancer le secteur du bâtiment moteur de l'activité économique, il est demandé à Messieurs les Walis et Gouverneurs de procéder à l'identification de tous les terrains domaniaux, collectifs et guich susceptibles de recevoir des projets de constructions ou de lotissements et de prendre les dispositions nécessaires pour les mettre à la disposition du Ministère de l'Habitat.

Quant aux terrains appartenant aux privés et qui font partie du périmètre retenu pour un programme d'habitat, ils doivent faire l'objet d'une expropriation diligente.

De même, il est nécessaire de procéder à l'identification des besoins et demandes exprimés par les diverses couches de la population telles que : fonctionnaires, commerçants artisans, agriculteurs, ouvriers et autres catégories socioprofessionnelles.

Ces demandes doivent être transmises en vue de leur exploitation à Messieurs les Délégués Préfectoraux et provinciaux de l'Habitat selon des modèles de fiches qui seront élaborées et transmises par le Ministère de l'Habitat.

Dans le but d'assurer le soutien financier pour la réalisation de ce Premier Programme National, la mobilisation des ressources nécessaires notamment par l'épargne privée orientée vers l'habitat se fera dans le cadre d'un livret d'épargne logement, dont les modalités de création et de mise en place seront précisées ultérieurement.

Par ailleurs, instruction est donnée à Messieurs les Walis et Gouverneurs pour que tous les dossiers de demande d'autorisation déposés avant la date du 9 Juin 1995 soient instruits et autorisés dans le cadre de la réglementation et, le cas échéant, en adaptant les documents d'urbanisme homologués ou en cours d'études.

A cet effet, tous ces projets de lotissement ou de construction, qu'ils soient publics ou privés, doivent être apurés avant le 25 Juin 1995 délai de rigueur.

Nous attachons du prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient scrupuleusement appliquées.

**Le Ministre d'Etat,
Ministre de l'Intérieur
Signé : DRISS BASRI**

**Le Ministre de l'Habitat
signé : SAID EL FASSI**

Rabat, le 15 Juin 1995

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
N° 219 DGUAAT

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
//(-)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME

OBJET : COUVERTURE DES AGGLOMERATIONS EN PLANS
D'AMENAGEMENT ET PLANS DE DEVELOPPEMENT.

Comme suite à la promulgation des nouvelles lois sur l'urbanisme et dans le but de compléter l'arsenal juridique dans ce domaine, il apparaît nécessaire de redoubler d'efforts afin d'assurer la couverture de l'ensemble des agglomérations urbaines et rurales en plans d'aménagement et en plans de développement.

La mise en place de ces documents s'avère indispensable pour garantir une gestion saine et une transparence dans la délivrance des autorisations de construire et de lotir. En effet, ces documents, dont la finalité est l'aménagement cohérent et harmonieux de l'espace à urbaniser, définissent la réglementation d'utilisation des sols.

Une action soutenue a permis au cours de la dernière décennie d'élaborer plus de 300 plans d'aménagement et 800 plans de développement à travers le Royaume.

Cependant, en raison notamment du dernier découpage administratif, le déficit à combler pour assurer une couverture de l'ensemble des communes urbaines et rurales en documents d'urbanisme, reste encore important.

Pour rattraper le retard ainsi constaté, il s'avère indispensable de faire participer les communes à la prise en charge des dépenses afférentes à l'établissement de ces documents et cela, conformément aux dispositions de l'article 22 (9^e alinéa) du dahir portant loi n°1-76-584 du 5 Chaoual 1396 (30 Septembre 1976) relatif à l'organisation des finances des collectivités locales et de leurs groupements.

En effet, cet article fait des "dépenses d'établissement et de conservation des plans d'aménagement", une dépense obligatoire devant être inscrite en priorité dans le budget de chaque commune au même titre que les traitements et indemnités du personnel en fonction dans les services communaux.

Je vous demande donc de veiller dorénavant à la stricte application de cette disposition légale lors de la préparation du budget des communes urbaines et rurales placées sous votre commandement.

Pour me permettre de suivre le bon déroulement de ces opérations, je vous demande d'adresser avant la fin du mois de juin 1995 à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, une liste par Préfecture ou Province faisant ressortir les communes urbaines et rurales à doter de nouveaux plans d'aménagement et plans de développement.

Dans cette liste, il doit être précisé le nombre d'habitants et la superficie à étudier par commune ainsi que les crédits nécessaires pour l'établissement des photos-restitutions et de l'étude principale elle-même.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 15 juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE
N° 220 /DGUAAT**

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)

MESSIEURS

- LES WALIS ;
- LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET DES PROVINCES ;
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX;
- LES INSPECTEURS REGIONAUX D'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET : LEGISLATION APPLICABLE AUX AGGLOMERATIONS RURALES DOTEES D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT HOMOLOGUE.

R E F : CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE N°1257/4-222/DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980.

Il m'est apparu nécessaire de vous rappeler que, suite à la révision des lois relatives à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, les dispositions du dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales n'ont pas subi de modifications.

En effet, les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué échappent aux dispositions rigoureuses des nouvelles lois, et plus particulièrement à celles de la loi n°25-90 du 17 Juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, puisqu'elles continuent de bénéficier du régime dérogatoire consacré par le dahir précité.

I - CHAMP D'APPLICATION DU DAHIR DU 25 JUIN 1960

Ce texte s'applique à toutes les agglomérations à caractère rural situées en dehors des périmètres définis à l'article 18 de la loi n°12-90 relative à

l'urbanisme promulguée par dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) c'est à dire 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.

II - OBJET DU DAHIR DU 25 JUIN 1960

Le dahir du 25 Juin 1960 a institué d'une part un document d'urbanisme pour les agglomérations rurales - le plan de développement - qui est à la fois un document graphique et juridique, et d'autre part, les moyens de contrôle de l'évolution de la construction dans ces petites agglomérations.

Ce dahir est une législation simple et efficace dont la réglementation adaptée est suffisamment souple pour faciliter et stimuler le développement des agglomérations rurales.

Son objectif est double :

- * Créer et organiser des noyaux attractifs ruraux tout en orientant leurs extensions ;**
- * Contrôler l'urbanisation des agglomérations rurales par l'instauration de l'obligation des autorisations de construire et de lotir.**

A - Le plan de développement :

En application de l'article 3 du dahir du 25 Juin 1960, le plan de développement qui est le document définissant le droit d'utilisation des sols opposable à l'administration et aux administrés dans les petites agglomérations définies ci-dessus, est un document d'urbanisme adapté aux agglomérations rurales ; il est à même de résoudre correctement les problèmes que pose à la collectivité le développement de ces agglomérations.

Il a pour objet la création et l'organisation de noyaux attractifs ruraux. Et contrairement au plan d'aménagement et sa réglementation rigoureuse instituée par les nouvelles lois récemment instaurées, le plan de développement en application de l'article 2 du dahir du 25 Juin 1960, se limite à organiser le noyau d'une agglomération, à fixer les emplacements des installations d'usage collectif et administratif, les principales zones d'habitat et d'activités spécialisées ainsi que les principales liaisons.

B - Les moyens de contrôle :

Outre le plan de développement, le dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales a introduit des moyens de contrôle

de l'évolution de la construction dans les agglomérations rurales. Ainsi la dotation d'une agglomération rurale d'un plan de développement homologué entraîne notamment les effets ci-après :

1 - Pour entreprendre toute construction, l'obtention préalable d'une autorisation de construire est obligatoire dans les agglomérations dotées de plans de développement homologués.

Les modalités d'obtention de cette autorisation ont fait l'objet de ma circulaire ministérielle n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural.

2 - Pour créer ou développer un lotissement, l'application des règles prévues en la matière par le dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales sont plus souples que celles prévues par la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

En effet, en application de l'article 77 de la loi n°25-90 précitée, les lotissements à réaliser dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué bénéficient du régime dérogatoire consacré par le dahir du 25 Juin 1960. Ce régime dérogatoire consiste dans des assouplissements du régime applicable aux lotissements dans ces agglomérations.

Ces assouplissements concernent notamment :

a - La définition du lotissement ;

b - La nature des équipements à prévoir obligatoirement ;

c - La possibilité de recours reconnu au lotisseur qui peut saisir de sa demande le Gouverneur au cas où celle-ci fait l'objet d'un rejet exprès ou tacite de la part de l'autorité communale.

3 - L'obligation d'obtenir une autorisation préalable de morcellement pour : (article 58 de la loi 25-90).

a - Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés ;

b - 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.

III - PROCEDURE D'ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT

La circulaire interministérielle n°1257/4-222.DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980 relative au développement des agglomérations rurales explique les

dispositions législatives et réglementaires contenues dans le dahir précité ainsi que le mode d'élaboration du plan et de la procédure de son homologation.

Il y a lieu de préciser qu'il s'agit d'une procédure simple qui a le mérite d'alléger les circuits d'élaboration des plans de développement pour ne pas constituer une entrave au développement des agglomérations rurales.

Les étapes de cette procédure se présentent comme suit :

- a - Une fois le projet du plan de développement établi, il est instruit sur les plans technique et juridique au niveau provincial et central après avoir recueilli l'accord du représentant local du Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole et l'avis du représentant local du Ministère des Travaux Publics ;
- b - Il est ensuite visé par le Directeur de l'urbanisme et de l'architecture puis transmis à la province ou préfecture concernée pour engager la procédure réglementaire d'homologation (consultation du conseil communal et enquête publique) ;
- c - Le plan est homologué ensuite par arrêté du Gouverneur de la province ou de la préfecture. Ledit arrêté est approuvé par arrêté du Ministre d'état, Ministre de l'Intérieur. Les deux arrêtés sont publiés au Bulletin Officiel. Cette homologation vaut déclaration d'utilité publique pour les travaux et opérations nécessaires à la réalisation du plan.

IV - IMPACT DE LA LOI N°12-90 DU 17 JUIN 1992 RELATIVE A L'URBANISME SUR LES AGGLOMERATIONS RURALES DOTEES DE PLANS DE DEVELOPPEMENT HOMOLOGUES

Suite au dernier découpage administratif, certaines agglomérations rurales se sont trouvées érigées en municipalités. Ainsi, de par leur nouveau statut, ces agglomérations ne peuvent plus être dotées de plans de développement mais plutôt de plans d'aménagement en application de l'article 18 de la loi n°12-90 du 17 Juin 1992.

Il en est de même pour :

- Les plans de développement déjà homologués des agglomérations rurales situées dans les zones périphériques des nouvelles municipalités et centres délimités. Ces plans n'ont plus d'effet et doivent, par conséquent, être reconvertis en plans d'aménagement ;
- Les agglomérations rurales sises dans lesdites zones, dont les plans de développement sont en cours d'étude, d'approbation et d'homologation devront être repris en plans d'aménagement.

D'autre part, la loi sus-indiquée prévoit en son article 12, le cas des plans de développement homologués à la date d'approbation d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain lorsque les territoires concernés par lesdits plans sont

compris dans l'aire d'étude d'un SDAU. Ces plans continuent à produire leurs effets sous réserve que leurs dispositions soient compatibles avec les options dégagées par ledit Schéma Directeur.

Par conséquent, pour toute programmation des nouvelles études, les plans de développement doivent respecter impérativement les orientations fondamentales prévues par les Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain en application des alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 4 de la loi précitée (article 11).

*
* *

Les dispositions de la circulaire interministérielle n°1257/4222/DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980 relative au développement des agglomérations rurales demeurent valables dans leur intégralité.

Vous voudrez bien veiller au respect des directives contenues dans la présente circulaire.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 15 juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE**

N°221/ DUA/DPU

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

(// -)

- MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- MESSIEURS LES PRESIDENTS DES CONSEILS
COMMUNAUX ;**
- MESSIEURS LES INSPECTEURS REGIONAUX DE
L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES
URBAINES D'AGADIR, DE FES, DE RABAT-SALE
ET DE MARRAKECH.**

**OBJET : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN -ETUDE,
INSTRUCTION, APPROBATION ET SUIVI DE REALISATION.**

P. J. : 1 RECUEIL

*** * ***

La nouvelle législation relative à l'urbanisme en l'occurrence, la loi n°12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) a consacré des mesures d'une grande importance dont principalement :

- l'officialisation du schéma directeur d'aménagement urbain en tant que document d'urbanisme réglementaire ;**
- l'institution d'une certaine hiérarchisation entre les différents documents d'urbanisme en présence : schéma directeur d'aménagement urbain, plan d'aménagement, plan de zonage, plan de développement et arrêté d'alignement ;**
- la prééminence du schéma directeur d'aménagement urbain en tant que document de référence en l'absence de tout autre document d'urbanisme.**

Le décret n° 2-93-832 du 14 octobre 1993 pris pour l'application de la loi susvisée a, quant à lui, développé les dispositions législatives applicables à ce nouveau document d'urbanisme en fixant le processus à suivre pour son étude, son instruction et son approbation ainsi que sa mise en oeuvre.

Ces nouvelles données imposent, par conséquent, une meilleure connaissance du nouveau document d'urbanisme que constitue le schéma directeur d'aménagement urbain, son étude, son instruction, son approbation, ses effets et le suivi de sa mise en oeuvre tels qu'ils sont prévus par les nouveaux textes.

Tel est l'objet du recueil joint à la présente circulaire.

Pendant, il convient de rappeler que si le schéma directeur d'aménagement urbain n'a été officialisé que récemment, il n'en demeure pas moins que l'élaboration de ce document a été entamée pour un certain nombre d'agglomérations ou de groupements d'agglomérations et ce avant même la parution de la loi n°12-90 précitée.

Pour mieux asseoir cet effort fourni par les pouvoirs publics, le législateur a prévu parmi les mesures transitoires, celle consacrée par l'article 89 de cette loi qui dispose que jusqu'à l'établissement de nouveaux schémas directeurs d'aménagement urbain, ceux établis antérieurement à la date de publication de ladite loi produisent les effets prévus par cette dernière.

Le soin a été laissé à l'administration d'arrêter la liste des schémas directeurs d'aménagement urbain concernés et qui devraient faire l'objet de consultations entre l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les personnes morales de droit privé dont le capital est souscrit entièrement par les personnes publiques précitées.

Toutefois, la date d'engagement desdites consultations ne devrait pas, à la date de publication de la loi n°12-90 précitée, remonter à plus de dix années .

C'est dans ce sens qu'une liste comprenant les schémas directeurs d'aménagement urbain de la Wilaya de Rabat-Salé, de Settat, de Nador, d'Al Hoceïma, de Taza, de Fès, d'Agadir et de Marrakech et de leur arrière pays a fait l'objet d'un décret n°2-94-346 du 18 Chaâbane 1415 (20 Janvier 1995), publié au Bulletin Officiel n°4292 du 1er Ramadan 1415 (1er Février 1995).

Ces schémas directeurs produisent pleins effets dès la parution dudit décret au Bulletin Officiel et sont, par conséquent, opposables tant à l'administration qu'aux administrés.

Concernant l'élaboration de nouveaux schémas directeurs d'aménagement urbain, il appartient à Messieurs les Inspecteurs régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du territoire de faire parvenir en application des instructions contenues dans ma circulaires n°158/CAB du 16 Mars 1995, à ce département leurs propositions avant fin

Janvier de chaque année afin de lui permettre d'établir son programme au moment opportun.

La liste des agglomérations ou groupements d'agglomérations que vous proposeriez à cette fin et qui doit être adressée à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du territoire doit prendre en considération les critères aussi déterminants que ceux énumérés ci-après :

- la taille de l'agglomération (nombre d'habitants) et le taux d'accroissement de sa population ;
- son importance économique en tant qu'actuel ou futur pôle ou sous-pôle régional (agglomération pouvant recevoir de grands projets d'infrastructure ou d'habitat...)
- son rôle administratif ;
- la nature des problèmes d'ordre urbanistique qu'elle connaît ;
- l'existence d'une interdépendance ou d'une affinité entre les agglomérations concernées, justifiant une étude d'ensemble pour ce qui est des groupements d'agglomérations (périmètre irrigué, cités minières...)
- la carence en documents d'urbanisme.

Et c'est seulement en fonction desdits critères et dans la limite des disponibilités budgétaires que la liste définitive des schémas directeurs à établir sera arrêtée.

* *
*

Cette circulaire ne s'applique pas à la wilaya du Grand Casablanca qui demeure soumise aux dispositions du dahir portant loi n°1-84-17 du 21 rebia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca en application des dispositions duquel un schéma directeur a été élaboré pour cette Wilaya et approuvé par décret n° 2-85-431 du 7 Ramadan 1405 (28 Mai 1985).

Vous voudrez bien veiller au respect des dispositions contenues dans la présente circulaire et en assurer une large diffusion auprès des services concernés.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur
Signé : DRISS BASRI

**Ampliation à Monsieur Le Gouverneur Directeur
de l'Agence urbaine de CASABLANCA .**

ANNEXE 1

LISTE DES MEMBRES DU COMITE CENTRAL DE SUIVI

* * * * *

Le Comité Central de Suivi de l'Elaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain comprend sous la présidence de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou son représentant, les représentants des départements ministériels suivants :

- Ministère d'Etat à l'Intérieur ;
- Ministère des Travaux Publics ;
- Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole ;
- Ministère du Commerce, de l'Industrie et de l'Artisanat ;
- Ministère de l'Habitat ;
- Ministère des Affaires Culturelles ;
- Ministère chargé de la Population ;
- Ministère des Transports ;
- Ministère des Habous et des Affaires Islamiques ;
- Ministère de la Jeunesse et des Sports ;
- Ministère de l'Education Nationale ;
- Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Formation des Cadres et de la Recherche Scientifique ;
- Ministère de la Santé Publique ;
- Ministère de l'Energie et des Mines ;
- Ministère de l'Environnement ;
- l'Administration chargée de la Défense Nationale ;
- Ministère du Tourisme ;
- Ministère des Postes et Télécommunications .

Il comprend également :

- le directeur des domaines ou son représentant ;
- les walis et gouverneurs des préfectures et provinces concernées ;
- les présidents des conseils communaux et les présidents des communautés urbaines concernées ;
- le directeur de l'agence urbaine, lorsque celle-ci existe.

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

ANNEXE 2

REGLEMENT DU COMITE CENTRAL DE SUIVI DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN

PREAMBULE

Instauré par le 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 Comité Central de suivi des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain est mis sous la présidence de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou son représentant. Parmi ses attributions, figurent la coordination et la concertation nécessaires à la phase d'étude, l'examen et l'orientation des études réalisées dans les différentes phases d'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.

REGLEMENT INTERIEUR DU COMITE CENTRAL DE SUIVI DE L'ELABORATION DES S.D.A.U.

ART. 1 - Les travaux du Comité Central de Suivi de l'Elaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain, institué par l'article 4 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, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 Juin 1992) sont régis par le présent règlement intérieur.

ART . 2 - En application des dispositions de l'article 4 du décret n°2-92-832 susvisé, le Comité Central de Suivi de l'Elaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain désigné ci-dessous par "Comité Central de Suivi" comprend sous la présidence de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou son représentant, les représentants des départements ministériels suivants :

- Ministère d'Etat à l'Intérieur ;
- Ministère des Travaux Publics ;
- Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole ;
- Ministère du Commerce de l'Industrie et de l'Artisanat ;
- Ministère de l'Habitat ;
- Ministère des Affaires Culturelles ;
- Ministère chargé de la Population ;
- Ministère des Transports ;
- Ministère des Habous et des Affaires Islamiques ;
- Ministère de la Jeunesse et des Sports ;
- Ministère de l'Education Nationale ;
- Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Formation des Cadres et de la Recherche Scientifique ;

- Ministère de la Santé Publique ;
- Ministère de l'Energie et des Mines ;
- Ministère de l'Environnement ;
- l'Administration chargée de la Défense Nationale ;
- Ministère du Tourisme ;
- Ministère des Postes et Télécommunications.

Il comprend également :

- le directeur des domaines ou son représentant ;
- les walis et gouverneurs des préfectures et provinces concernées ;
- les présidents des conseils communaux et les présidents des communautés urbaines concernées ;
- le directeur de l'agence urbaine, lorsque celle-ci existe.

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

ART . 3 - Les membres de ce comité sont nommément désignés et doivent être habilités à prendre, séance tenante, les décisions qu'impose la mise au point des projets de schéma directeur d'aménagement urbain soumis à leur examen.

A cet effet, les lettres portant désignation desdits membres ou la confirmant, doivent parvenir au secrétariat du comité au plus tard fin Mars de chaque année.

ART . 4- Le comité central de suivi se réunit à l'appel de son président qui fixe la date, l'heure, le lieu ainsi que l'ordre du jour de ses réunions.

ART . 5 - Le secrétariat du comité central de suivi est assuré par la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture dépendant du département chargé de l'urbanisme.

ART. 6 - Le comité central de suivi peut décider la création d'un comité restreint qui sera chargé de lui faire rapport sur une ou plusieurs questions particulières.

ART. 7 - La liste des projets de schéma directeur d'aménagement urbain lancés par le département chargé de l'Urbanisme et ayant reçu le visa du Ministère des Finances est communiquée au courant du mois d'Avril de chaque année aux membres du comité central de suivi .

ART. 8 - Les dossiers des projets de Schéma Directeur d'Aménagement Urbain en cours d'étude sont remis directement, par courrier porté, aux membres désignés à l'article 2 ci-dessus, un mois au moins avant la date de la réunion du comité .

ART. 9 - Lorsque des observations sont soulevées lors de la réunion du comité central de suivi, elles doivent être présentées par écrit, séance tenante et étayées par des propositions concrètes.

ART. 10 - Les membres du Comité Central de Suivi peuvent, toutefois, prendre attache avec la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (Division de la Planification Urbaine), pour présenter leurs éventuelles observations avant la tenue de la réunion dudit Comité.

ART. 11 - Lorsque le Comité Central de Suivi ne peut trancher sur une question particulière par manque de données ou d'informations, les représentants des départements concernés doivent fournir à son secrétariat les éléments nécessaires, dans un délai n'excédant pas 15 jours.

ART. 12 - Le procès-verbal des réunions du Comité Central de Suivi est rédigé de façon claire, mais succincte. Il doit préciser, outre le projet de schéma directeur d'aménagement urbain, objet de la réunion, la date de celle-ci, les personnes présentes, les absents excusés, les absents non excusés, les différentes observations et réserves émises, les parties les ayant évoquées et les décisions prises.

Ce procès-verbal est signé par les membres présents.

ART. 13 - Le président du Comité Central de Suivi assure l'exécution des décisions prises lors des réunions de ce comité .

ART. 14 - Le Comité Central de Suivi arrête le projet du schéma directeur qui sera soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme à l'avis d'un comité local en application des dispositions de l'article 5 du décret n° 2-92-832 susvisé.

ART. 15 - Le Comité Central de Suivi examine la synthèse des travaux du Comité Local visé à l'article qui précède ainsi que le procès-verbal de ces travaux et prend les décisions nécessaires à ce sujet, et ce en application des dispositions de l'article 5 du décret n°2-92-832 susvisé.

A cet effet, le président du comité doit faire parvenir les documents cités ci-dessus, par courrier porté à chaque membre du Comité qu'il convoque à une réunion de prise de décision qui se tiendra dans un délai ne pouvant dépasser 10 jours.

Fait à Rabat, le

ANNEXE 3

LISTE DES MEMBRES DU COMITE LOCAL DE SUIVI DES SDAU

Le projet de schéma directeur, arrêté par le comité central visé à l'article précédent, est soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme à l'avis d'un comité local composé comme suit :

- **Du wali, gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, président ;**
- **Du secrétaire général de la préfecture ou province ;**
- **Des chefs de cercles ;**
- **Des chefs des services extérieurs des administrations civiles de l'Etat ;**
- **Des directeurs des établissements publics ;**
- **Des présidents des conseils communaux concernés, et, le cas échéant, le ou les présidents de la communauté urbaine concernée ;**
- **Des présidents des chambres professionnelles.**

Le président du comité local peut associer aux travaux dudit comité toutes personnes qualifiées.

Le secrétariat du comité local est assuré par le représentant des services extérieurs de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, ou par l'agence urbaine, le cas échéant.

L'ordre du jour du comité local est établi par son président.

Rabat, le 15 juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
- DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

**DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE L'ARCHITECTURE**

N° 222 /DGUAAT

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
A
MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PROVINCES ET PREFECTURES DU ROYAUME**

OBJET : RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS NON REGLEMENTAIRES.

Comme vous le savez, nos villes connaissent depuis quelques années un phénomène de dégradation sensible lié au développement rapide de quartiers non autorisés et non équipés dits quartiers clandestins ou irréguliers. On estime qu'une forte proportion de la population urbaine vit actuellement dans ce type d'habitat clandestin en dur où les conditions d'hygiène, de salubrité et de sécurité sont très défectueuses.

Ce phénomène qui se développe de plus en plus à la périphérie des villes, naît et s'étend selon un processus dont le principal vecteur est le propriétaire privé, qui en dépit des règlements en vigueur, morcelle son terrain en petits lots non viabilisés qu'il vend à des familles qui, à leur tour, construisent leurs logements sans autorisation administrative préalable.

**I - INFORMATION ET SENSIBILISATION SUR LA PRATIQUE DES
LOTISSEMENTS NON REGLEMENTAIRES**

Pour faire face à cette situation, que ce soit au regard de sa nature et de ses causes, qu'au regard de son ampleur, je vous invite à mettre en oeuvre un certain nombre de mesures dont la conjugaison des effets permettra, à moyen ou long terme, de résorber le phénomène des lotissements clandestins ou irréguliers. Ces mesures s'articulent autour des deux objectifs majeurs, information et sensibilisation.

Etant donné la gravité et l'ampleur du phénomène, il est opportun que ces mesures prennent la forme d'une campagne tant auprès des élus, des agents d'autorité qu'au sein de la population, destinée à mettre en garde les propriétaires

privés de terrains contre la pratique du lotissement clandestin ou irrégulier, et d'attirer l'attention des acquéreurs potentiels de lots non autorisés ou non équipés sur les risques qu'ils courent en se prêtant à cette pratique.

A cet égard, il semble utile de rappeler que, d'après la loi n° 25-90 du 17 Juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, est considéré comme lotissement irrégulier tout lotissement qui a été réalisé sans l'obtention de l'autorisation administrative préalable ou qui, bien qu'autorisé n'a pas été exécuté conformément aux dispositions des documents qui ont fait l'objet de l'autorisation, en ce sens que les travaux n'ont pas été réalisés en tout ou en partie ou l'ont été d'une manière différente de celle projetée et autorisée (art. 49).

II - FACILITES ACCORDEES AU LOTISSEURS

Parallèlement à l'objectif de prise de conscience par les populations des risques et méfaits engendrés par le phénomène des lotissements irréguliers, la campagne de sensibilisation et d'information, qu'il vous est demandé d'entreprendre et de mener à bien, devra mettre l'accent sur les dispositions respectives de la loi n° 25-90 qui accordent des facilités aux lotisseurs au niveau de la réalisation de leurs projets de lotissements et habilite l'Etat ou les collectivités locales à intervenir dans des lotissements irréguliers en vue de leur restructuration.

Concernant le premier point, la loi n° 25-90 en contrepartie des obligations qu'elle institue dans l'intérêt général, contient certaines dispositions nouvelles qui sont édictées dans l'intérêt même du lotisseur. Il s'agit notamment de la possibilité offerte au lotisseur, s'il le désire, de réaliser les travaux d'équipement de son lotissement par secteurs (art. 10) et par tranches (art. 37).

Pour la réalisation des travaux d'équipement par secteurs, le lotisseur est tenu, de demander que l'autorisation de lotir précise que le lotissement est divisé en secteurs qui seront réalisés indépendamment les uns des autres (art. 10).

Pour la réalisation des travaux d'équipement par tranches le lotisseur est tenu de compléter sa demande d'autorisation de lotir par :

- un programme établissant un échéancier de réalisation des travaux, leur estimation ainsi que la désignation des lots qui seront 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 suffisamment l'administration sur la manière dont les tranches successives seront financées et précisant les garanties que le lotisseur compte présenter pour assurer le financement des travaux. A cet effet, la caution personnelle, la caution bancaire et le nantissement sont des exemples avancés par la loi.

III - RESTRUCTURATION DE L'HABITAT NON REGLEMENTAIRE

Quant à l'intervention de l'Etat ou des collectivités locales en vue de la restructuration des lotissements irréguliers, les articles 49 à 55 de la loi n° 25-90

montrent clairement à ces collectivités publiques la démarche à suivre et les modalités d'action à adopter dans le domaine de la restructuration de l'habitat non réglementaire.

Les collectivités publiques sont ainsi autorisées à exproprier les terrains nécessaires à l'opération de restructuration dans la mesure où celle-ci se justifie par le souci de préserver l'hygiène, la sécurité et la commodité publique.

Pour les financements des dépenses relatives à l'exécution des équipements qui font défaut aux lotissements irréguliers, les lotisseurs responsables ainsi que les propriétaires des lots issus de ces lotissements sont désormais sollicités à y contribuer, respectivement à raison de 50% (art. 51). Le montant dû par chaque propriétaire, en ce qui concerne le réseau d'eau, d'assainissement et d'électricité, est calculé sur la base de la superficie cumulée de planchers que peut recevoir son lot (art. 53). Pour ce qui est de la voirie, le montant dû par chacun est calculé en fonction de la largeur de la façade du lot (art. 54).

En cas, notamment de réticence ou de négligence dans le paiement des contributions, le recouvrement auprès des lotisseurs et des propriétaires de lots doit se faire suivant les règles applicables au recouvrement des créances de l'Etat et des collectivités locales (art. 55).

J'attacherai du prix à ce que vous preniez toutes les dispositions nécessaires pour l'application des directives contenues dans la présente circulaire et me tenir informé des opérations engagées à cet effet.

**LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
signé : DRISS BASRI**

Rabat, le 15 juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
- DIRECTION GÉNÉRALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**

-N° 223 /DGUAAT

LE MINISTRE D'ÉTAT, MINISTRE DE L'INTÉRIEUR

//-

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PEFECTURES ET
PROVINCES DU ROYAUME**

**OBJET : EXTENSION DES PERIMETRES DES COMMUNES URBAINES ET DES
CENTRES DELIMITES.**

Mon attention a été appelée sur les propositions de plus en plus fréquentes tendant à obtenir l'extension des périmètres des communes urbaines ou des centres délimités. Les services communaux en accord généralement avec les Divisions préfectorales ou provinciales de l'urbanisme invoquent dans la plupart des cas, à l'appui de leur proposition, la nécessité d'incorporer dans les limites municipales ou urbaines des secteurs qui se sont développés ou qui sont appelés à l'être à l'extérieur desdits périmètres.

Or, l'extension d'un périmètre, si elle n'est pas examinée dans un cadre global tenant compte notamment de la rentabilité optimum des équipements existants et de la nécessité de maintenir un juste équilibre entre territoire urbain et zone péri-urbaine se traduit inévitablement par un accroissement des dépenses d'investissement à la charge du budget communal ; dépenses très souvent hors de proportion avec l'augmentation des ressources qui résultent de cette extension et dont on n'appréhende pas toujours l'importance.

Si tel est le cas des agrandissements décidés et orientés par les documents d'urbanisme, il en va différemment des propositions d'extension formulées indépendamment de ces études.

Par ailleurs, il m'a été donné de constater, à l'occasion de l'étude des projets d'extension des périmètres municipaux, que les services responsables à l'échelon local, éprouvent souvent des difficultés en ce qui concerne la constitution des dossiers et la mise en oeuvre des procédures d'instruction et d'examen afférentes auxdits projets.

Parmi les problèmes relevés et qui sont souvent générateurs de retards, il y a lieu de citer notamment :

- le manque de concertation, particulièrement avec les services relevant du Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole lorsque l'extension est envisagée sur des terrains à fort potentiel agricole ;
- l'établissement des projets de périmètres sur un fond de plan inapproprié (fond non restitué ou illisible, échelle inadaptée..) ;
- les longs délais qui caractérisent la saisine des conseils communaux concernés d'une part et la transmission au service central des Procès-Verbaux de délibération desdits conseils d'autre part.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Veiller au strict respect des dispositions de la circulaire ministérielle n°245/DUA du 25 Octobre 1994 relative à la fixation et à la modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités, plus particulièrement en ce qui concerne la justification des extensions proposées et les concertations à mener préalablement à l'engagement de la procédure réglementaire d'instruction ;
- Etablir les projets de périmètres sur un fond de plan restitué à l'échelle 1/2 000 ou 1/5 000 et exceptionnellement à l'échelle 1/10 000 ;
- Procéder simultanément, à la saisine des conseils communaux concernés, dès réception des projets qui vous sont transmis par mes soins et inviter lesdits conseils à se prononcer sur ces projets au cours de la session ordinaire la plus proche ou lorsque celle-ci est close, au cours d'une session extraordinaire convoquée à cet effet.

J'attacherai du prix à la stricte application des instructions qui précèdent et à la célérité qui doit caractériser la procédure à mener à cette fin.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
signé : DRISS BASRI

Rabat, le 15 Juin 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N°235/DGUAAT

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
//-) TOUS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME**

OBJET : STATISTIQUES DU MOUVEMENT DES CONSTRUCTIONS.

Pour permettre à mes services compétents de suivre régulièrement l'évolution du mouvement des constructions à travers le territoire national, vous êtes priés de faire établir chaque fin de trimestre, une situation statistique dont modèle ci-joint.

Cette situation qui est à établir par préfecture ou province, doit constituer la récapitulation des renseignements que vous recueillerez auprès des communes urbaines et rurales relevant de votre commandement.

Les informations demandées doivent parvenir à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, une semaine au plus tard après la fin de chaque trimestre.

Aussi, je vous demande de bien vouloir m'adresser d'ores et déjà les statistiques du 1er trimestre 1995 (mois de Janvier, Février et Mars) et régulièrement, chaque fin de trimestre, les mêmes renseignements dans les conditions décrites ci-dessus.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 14 Juillet 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

N° 547/CAB

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
//-)
MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME**

**OBJET : LANCEMENT DE LA PREMIERE TRANCHE DU PROGRAMME
NATIONAL DE CONSTRUCTION DES 200.000 LOGEMENTS
SOCIAUX.**

**R E F : CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE INTERIEUR - HABITAT
N°352/CAB - 337/CAB DU 12 JUIIN 1995 RELATIVE AU
PROGRAMME DE CONSTRUCTION DES 200.000
LOGEMENTS SOCIAUX.**

Compte tenu des premiers résultats des actions menées en application des instructions contenues dans la circulaire citée en référence, il s'avère maintenant nécessaire de prendre une série de mesures supplémentaires de nature à assurer à l'opération de construction des 200.000 logements davantage de garanties de réussite.

Ces mesures doivent porter essentiellement sur le renforcement de la participation du secteur privé, l'élargissement de la commission tripartite mise en place, la définition de ses nouvelles missions et l'évaluation de la commercialisation des unités produites par le Ministère de l'Habitat ou les organismes placés sous sa tutelle.

En vue d'assurer une contribution plus large du secteur privé, qui a montré son adhésion à la réalisation de ce programme, il vous appartient de réunir rapidement l'ensemble des promoteurs privés intéressés afin de leur présenter les opérations de lotissements et de constructions initiées tant par les opérateurs sous tutelle du Ministère de l'Habitat que par les collectivités locales.

A conditions égales ou meilleures par rapport aux promoteurs publics, la priorité sera donnée aux promoteurs privés pour la réalisation de ces opérations.

Cette substitution doit, bien entendu, se concrétiser suivant les modalités à fixer dans une convention qui sera établie entre les promoteurs privés intéressés et le Ministère de l'Habitat ou la collectivité locale concernée suivant le cas.

Cette convention transférera au candidat du secteur privé les droits et obligations reconnus à la personne publique qui a initié le projet. Un procès-verbal

détaillé de la réunion devra être dressé et communiqué dans les plus brefs délais à ce département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire).

A cette fin, la commission tripartite, constituée sous votre présidence et à laquelle il vous est demandé d'adjoindre le chef de la circonscription domaniale, devra établir l'ensemble des documents techniques nécessaires au transfert du terrain aux promoteurs privés et les conditions de sa valorisation (cahier des prescriptions spéciales, cahier des charges, planning, etc...),

Il va sans le dire que les promoteurs publics ne réaliseront que les programmes n'ayant pas retenu l'intérêt du secteur privé.

Dans le cas où une opération intéresserait deux ou plusieurs promoteurs privés, la commission précitée organisera un concours restreint pour retenir l'offre qui, tout en s'inscrivant dans les conditions minimales fixées par le programme initial, garantit le meilleur rapport qualité-prix.

Les travaux de délibération de ladite commission devront être sanctionnés par un rapport dûment signé par ses membres et visé par vos soins et dont un exemplaire devra parvenir à ce Département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire).

Parallèlement à cette tâche, la commission devra s'atteler dès à présent à régler l'ensemble des problèmes et lever les contraintes qui risquent d'entraver la commercialisation optimale dudit programme :

- sur le plan foncier, il convient de procéder à l'apurement immédiat des terrains en relation avec les services de la conservation foncière et du cadastre, qui doivent être mobilisés pour faire face à l'urgence que revêt l'établissement des titres parcellaires nécessaires à l'obtention des crédits acquéreurs ;
- sur le plan financier, la commission doit veiller au recensement des acquéreurs potentiels, en leur annonçant le prix de cession ferme et définitif et en les incitant à s'organiser sous forme de coopératives, amicales, etc... et à capitaliser une épargne dans la perspective de la création d'un livret épargne logement dont les modalités vous seront communiquées ultérieurement.

Concernant l'évaluation de la commercialisation des unités produites par le Ministère de l'Habitat et les Organismes sous sa tutelle, il vous appartient de me faire parvenir, dans les quatre jours qui suivent la date de réception de la présente circulaire, un tableau récapitulatif des opérations réalisées, faisant ressortir pour chaque opération le nombre total des unités produites et le nombre d'unités invendues ainsi que les difficultés éventuelles que connaît la promotion de ce produit et ce conformément au modèle ci-joint.

Vous voudrez bien veiller personnellement à l'exécution des instructions contenues dans la présente circulaire.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

AMPLIATION A :

- Monsieur le Ministre des Finances
et des investissements extérieurs ;
- Monsieur le Ministre de l'Habitat.

Rabat, le 4 Septembre 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
CABINET
N° 673 / CAB.**

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS

**OBJET : ORGANISATION DU SUIVI DU PREMIER PROGRAMME DE
CONSTRUCTION DE 200.000 LOGEMENTS SOCIAUX.**

En recevant, le 13 Juillet dernier, les responsables centraux et extérieurs des Ministères de l'Intérieur, de l'Habitat et des Finances, les Présidents et Directeurs Généraux des organismes financiers, les Présidents des Associations, des Amicales et des Coopératives d'Habitat, les représentants des promoteurs immobiliers publics et privés et des entreprises de construction du secteur privé, en présence des membres du gouvernement et des Walis et Gouverneurs concernés, SA MAJESTE LE ROI a souligné l'importance, tant économique que sociale, qui s'attache à la réalisation du Premier Programme de construction de 200.000 logements sociaux.

Le Souverain a mis l'accent, en outre, à cette occasion, sur les efforts que nécessite la mise en oeuvre de cette opération nationale pilote de la part des intervenants publics et privés chargés de sa réalisation.

Dans le cadre de ces Hautes Orientations Royales, un certain nombre de projets représentant 81.450 logements au total ont fait l'objet officiellement, en présence de membres du gouvernement, soit de la pose de la première pierre (31.710 unités) soit d'une présentation publique du planning de réalisation (49.740 unités).

Parallèlement à cette opération de lancement officiel qui devra englober la totalité d'une première tranche de 105.000 logements, il sera procédé à l'identification d'une tranche complémentaire de 90 à 100.000 logements à l'instar de la première.

Outre cette tâche d'étude et d'identification de nouveaux projets, la Commission Centrale Ad hoc de suivi, constituée à cet effet, et composée notamment des représentants des Ministères de l'Intérieur, de l'Habitat et des Finances et des représentants du secteur privé a pour mission de veiller à la mise en oeuvre et à la réalisation des projets de la première tranche. Aussi êtes-vous invités à transmettre périodiquement à ladite commission :

1°) Un compte rendu précis de l'état d'avancement des projets de la première tranche et des difficultés éventuelles rencontrées dans leur mise en oeuvre ou leur

réalisation. A cet effet, il vous est demandé d'annexer audit compte-rendu, un tableau récapitulatif établi suivant le modèle ci-joint et faisant ressortir pour chaque projet, les renseignements ci-après :

- Nom de la Préfecture ou Province ;
- Nom de l'opération ;
- Commune d'implantation ;
- Date de mise en chantier du projet ;
- Date d'achèvement du chantier ;
- Nom de l'opérateur (Ministère de l'Habitat, "OST", Collectivités Locales, privé et autres organismes) ;
- Nombre de logements à réaliser ;
- Coût de l'opération ;
- Etat d'avancement du projet ;
- Difficultés éventuelles rencontrées dans la réalisation.

2°) Les propositions de nouveaux projets publics ou privés à inclure dans la deuxième tranche et à présenter conformément au canevas ci-joint en votre possession (Fiches par projet et tableaux récapitulatifs concernant le programme des logements sociaux et celui des lotissements).

J'attacherai du prix à recevoir ce compte rendu et ces propositions le 15 de chaque mois au secrétariat de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire (à l'attention particulière de M. Lahcen TAGRIT).

Le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS
RELATIVE A L'OPERATION DE CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX

I- IDENTIFICATION DU PROJET (1)

PROVINCE OU PREFECTURE DE :
COMMUNE DE :
NOM DU PROMOTEUR :

DENOMINATION DE L'OPERATION :

II- CONSISTANCE DE L'OPERATION

NOMBRE DE LOGEMENTS..... NOMBRE DE CONCIERGERIES :.....
SUPERFICIE GLOBALE DE PLANCHER (M2) :
SUPERFICIE MOYENNE DU LOGEMENT (M2) :

III - COUTS

COUT GLOBAL DE L'OPERATION (Y COMPRIS LE FONCIER EN DH) :
COUT MOYEN DU LOGEMENT (DH) :

IV- SOURCES DE FINANCEMENT

TERRAIN :
EQUIPEMENT :
CONSTRUCTION :

V- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

LE FONCIER :

- NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN :
- SUPERFICIE (M2) :
- STADE D'ACQUISITION :

LA VIABILISATION DU TERRAIN :
LES ETUDES D'EXECUTION :
CONFORMITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME :

VI- CALENDRIER DE REALISATION

DATE DE LANCEMENT DES APPELS D'OFFRES (PROMOTEURS PUBLICS) :
DATE DE LANCEMENT DES TRAVAUX (PROMOTEURS PRIVES) :
DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

VII- PRIX DE CESSION

PRIX MOYEN DE CESSION PAR LOGEMENT (DH) :
PRIX MOYEN DE CESSION PAR METRE CARRE (DH).....

(1) IL S'AGIT UNIQUEMENT D'OPERATIONS DE CONSTRUCTION.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS
RELATIVE A L'OPERATION DE LOTISSEMENT

I- IDENTIFICATION DU PROJET

PROVINCE OU PREFECTURE DE :
COMMUNE DE :
NOM DU PROMOTEUR :
DENOMINATION DE L'OPERATION :

II- TYPE DE LOTISSEMENT

LOTISSEMENT ECONOMIQUE :
AUTRES LOTISSEMENTS :

III- CONSISTANCE DE L'OPERATION

NOMBRE DE LOTS..... NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS :
SUPERFICIE GLOBALE DU TERRAIN :
SUPERFICIE MOYENNE DU LOT (M2) :

IV- COUTS

COUT GLOBAL DE L'OPERATION (Y COMPRIS LE FONCIER EN DH) :
COUT MOYEN DU LOT (DH) :

V- SOURCES DE FINANCEMENT

TERRAIN :
EQUIPEMENT :

VI- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

LE FONCIER :
• NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN :
• SUPERFICIE (M2) :

• STADE D'ACQUISITION :
.....
LA VIABILISATION DU TERRAIN :
LES ETUDES D'EXECUTION :
CONFORMITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME :

VII- CALENDRIER DE REALISATION

DATE DE LANCEMENT DES APPELS D'OFFRES (PROMOTEURS PUBLICS) :
DATE DE LANCEMENT DES TRAVAUX (PROMOTEURS PRIVES) :
DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

VIII- PRIX DE CESSION

PRIX MOYEN DE CESSION PAR LOT (DH) :
PRIX MOYEN DE CESSION PAR METRE CARRE (DH) :

Rabat, le 29 Septembre 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**-
DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
N°302/DGUAAT**

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)**

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES
ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS DES COMMUNES
URBAINES ET RURALES.**

**OBJET : FINANCEMENT PAR LE F.E.C DES PLANS D'AMENAGEMENT ET
DES PLANS DE DEVELOPPEMENT.**

P. J. :1.

Comme vous le savez, la journée de réflexion consacrée aux questions d'urbanisme, organisée par le Ministère de l'Intérieur à Kénitra le 27 Avril 1995 a débouché sur d'importantes propositions et recommandations tendant à insuffler une nouvelle dynamique au secteur du bâtiment en menant des actions, en amont et en aval des opérations d'aménagement et de construction, susceptibles de relancer ce secteur.

Suite à cette journée, une série de mesures a été prise par ce département en vue d'assurer la mise en oeuvre desdites propositions et recommandations.

Dans ce cadre, plusieurs départements ministériels et organismes publics ont été invités, chacun en ce qui le concerne, à prendre les mesures nécessaires pour la concrétisation de ces recommandations.

Parmi les mesures à prendre en amont, figurent celles susceptibles de faciliter la couverture de l'ensemble des agglomérations urbaines et rurales du Royaume en documents d'urbanisme.

Cette couverture qui est considérée comme une nécessité absolue et une action fondamentale pour l'incitation de l'investissement en tant que vecteur du développement communal, doit être fixée comme un objectif primordial à atteindre à très court terme (cf. la circulaire Ministérielle n° 219/DGUAAT du 15 Juin 1995 relative à la couverture des agglomérations en plans d'aménagement et plans de développement).

Constatant que les ressources budgétaires tant de l'Etat que des collectivités locales sont à présent insuffisantes pour atteindre cet objectif, les participants à la journée de réflexion susvisée ont recommandé au Fonds d'Equipement Communal d'autoriser les communes à recourir à cette institution pour le financement des études de plans d'aménagement et de développement.

Pour la concrétisation de cette recommandation, ce département a saisi le Directeur Général dudit Fonds en vue d'étudier la possibilité de rendre éligible cette catégorie d'opération au financement de ladite institution.

Se référant aux dispositions législatives régissant ce Fonds et à sa déclaration de politique générale, le Directeur Général du F.E.C a bien voulu, par sa lettre n° 2947 datée du 12 Juin 1995 dont copie ci-jointe, confirmer l'éligibilité des études de plans d'aménagement et de développement à ce financement.

En conséquence, Messieurs les Présidents des Conseils des communes urbaines et rurales sont invités à user de cette possibilité qui leur est offerte en vue d'assurer la couverture de toutes les agglomérations urbaines et rurales qui ne sont pas encore dotées de documents d'urbanisme et ce, en liaison avec Messieurs les Walis et Gouverneurs des préfectures et provinces concernés.

Seront associés également à ce travail, Messieurs les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire dont l'une des missions est de définir le programme de réalisation, des études de documents d'urbanisme (cf. la circulaire Ministérielle n° 158/CAB du 16 Mars 1995 relative à la mise en oeuvre des missions d'assistance et de vulgarisation dévolues aux Inspections Régionales de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire).

Ce département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire) doit être constamment informé par Messieurs les Walis et Gouverneurs, et au plus tard le 30 du troisième mois de chaque année budgétaire, du programme de documents d'urbanisme que les collectivités locales envisagent de faire financer par le F.E.C.

En conséquence, vous voudrez bien prendre les dispositions nécessaires pour la mise en application des directives contenues dans la présente circulaire.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 27 Novembre 1995

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR

- DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE DIVISION DE LA
PLANIFICATION URBAINE
SERVICE DES SCHEMAS DIRECTEURS

N° 664 /DUA/DPU/2

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A
MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET
PROVINCES DU ROYAUME

OBJET/ - COMITE LOCAL DE SUIVI DU SDAU.

R E F / - DECRET N°2-92-832 DU 14 OCTOBRE 1993 PRIS POUR L'APPLICATION DE LA
LOI N°12-90 RELATIVE À L'URBANISME.

L'article 5 du décret sus-mentionné définit les membres du Comité Local de Suivi des projets de SDAU comme suit :

- le Wali, gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, président ;
- les membres du comité technique préfectoral ou provincial intéressé institué par l'article 5 du Dahir portant loi n°1-75-168 du 15 Février 1977 relatif aux attributions des gouverneurs ;
- les présidents des conseils communaux concernés, et, le cas échéant, le ou les présidents de la communauté urbaine concernée ;
- les présidents des chambres professionnelles.

Aussi, et comme l'Administration de la Défense Nationale m'a fait savoir son souhait de faire participer ses représentants locaux au suivi dudit document, je vous demande d'associer impérativement les Commandants d'Armes, les Commandants des Génies Territoriaux et les représentants de l'ALEM aux travaux du comité de suivi suscité.

P.Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur
Le Gouverneur Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire
Signé : LAHCEN TAGRIT

Pour ampliation :

- Messieurs les Directeurs des Agences Urbaines ;
- Messieurs les Inspecteurs Régionaux d'Urbanisme.

Rabat, le 28 Novembre 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**- DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N° 395 /DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)

**MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET
PROVINCES DU ROYAUME**

**OBJET: APPROPRIATION ET EXPLOITATION DU PATRIMOINE
MILITAIRE.**

J'ai l'honneur de vous faire connaître que ce Ministère vient d'être saisi par SON ALTESSE ROYALE LE PRINCE HERITIER SIDI MOHAMMED, Coordonnateur des Bureaux et Services de l'Etat-Major Général des F.A.R au sujet de la question visée en objet.

En effet, SON ALTESSE ROYALE LE PRINCE HERITIER SIDI MOHAMMED a bien voulu attirer mon attention sur l'appropriation de terrains militaires par certains autorités locales et organismes publics et leur utilisation pour des projets de lotissements et de constructions sans obtenir, au préalable, l'accord des autorités militaires concernées.

Or, il ne vous échappe pas que cette manière d'agir, risque de faire obstacle à la réalisation des objectifs pour lesquels l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires (A.L.E.M) a été créée.

Il est à rappeler qu'en application des dispositions de l'article 4 du décret loi n°2-94-498 du 16 rebia II (23 Septembre 1994) portant création de l'A.L.E.M, lesdits terrains sont cessibles en pleine propriété et à titre gratuit à cette Agence pour la réalisation de la mission qui lui est impartie et selon les programmes arrêtés par son Conseil d'Administration.

Pour l'application des dispositions de cet article, un recensement des terrains susceptibles d'être cédés à ladite agence a été effectué dans toutes les préfectures et provinces du Royaume et la délimitation de ces terrains est actuellement en cours de réalisation par les services concernés.

Aussi, vous êtes invités à prescrire aux différents intervenants relevant de votre préfecture ou province dans le cadre des problèmes des terrains, objet de l'annexe ci-

jointe, de cesser les actions entreprises jusqu'à l'assainissement de la situation conformément à la réglementation en vigueur. De même, il vous est demandé que soient gelées toutes les transactions relatives aux terrains militaires dont la liste est arrêtée par des résolutions du Conseil d'Administration de l'A.L.E.M, en attendant que leur situation juridique soit définitivement apurée.

Aucune opération d'aménagement ou de construction ne doit donc s'opérer sur les terrains militaires susceptibles d'être cédés à l'A.L.E.M, avant que leur situation juridique ne soit apurée.

D'une façon générale, il vous appartient de prendre les mesures nécessaires afin de sauvegarder le patrimoine militaire de toute appropriation ou exploitation qui seraient en contradiction avec la réglementation en vigueur.

J'attacherai le plus grand prix à ce que les instructions contenues dans la présente circulaire soient strictement observées.

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE
DE L'INTERIEUR**

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 27 Novembre 1995

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**- DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT**

DU TERRITOIRE

**DIRECTION DE L'URBANISME ET
DE L'ARCHITECTURE**

N° 206 /DUA

LE MINISTRE D'ETAT A L'INTERIEUR

A

**Messieurs les Walis et Gouverneurs
des Préfectures et Provinces**

**OBJET : COMMISSIONS D'OUVERTURE DES PLIS RELATIFS AUX
ETUDES D'URBANISME**

Comme vous le savez, il a été décidé, depuis quelques années, de confier l'étude des documents d'urbanisme aux cabinets d'architectes relevant du secteur privé. Parmi les raisons qui ont présidé à la prise de cette décision, on peut citer notamment, la recherche de la célérité requise et la participation du savoir faire et de l'expérience accumulées par ce secteur.

Les crédits nécessaires pour la réalisation de ces études sont soit délégués aux préfectures et provinces à partir du budget général du Ministère de l'Intérieur, soit dégagés par les communes directement sur leurs budgets ou par le biais d'emprunts auprès du Fonds d'Equipement Communal (FEC)*.

Si la quasi totalité des opérations d'ouverture des plis relatives aux appels d'offres ouverts se sont déroulées, ces dernières années, dans des conditions normales et ont permis de retenir les meilleures offres présentant le meilleur rapport qualité de prestations/prix, sans soulever de contestation ou de litiges, certaines, par contre, ont été entachées d'irrégularités.

C'est ainsi que ce département (la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire) a été saisi par des cabinets d'architectes qui ont dénoncé une certaine partialité des commissions ayant examiné leurs offres.

Les services de l'Inspection Générale de l'Administration Territoriale, saisis de certains cas, ont même recommandé l'annulation des adjudications issues de ces commissions.

Aussi, et compte tenu de la sensibilité qui caractérise le secteur de l'urbanisme, touchant aussi bien les intérêts des citoyens que ceux de la collectivité, aucune irrégularité ne peut être tolérée, ni dans le choix des cabinets adjudicataires, ni dans la mission qui leur est confiée.

Par conséquent, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir veiller personnellement à la stricte application des dispositions légales en vigueur lors des ouvertures de plis pour le lancement des études des documents d'urbanisme, et d'appeler les membres de ces commissions, à plus de vigilance et à une impartialité totale quant au choix des cabinets adjudicataires.

**P. Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur
le Gouverneur Directeur Général de l'Urbanisme
de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire**

Signé : Lahcen TAGRIT

Pour ampliation :

- M. le Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca.
- MM. les Directeurs des Agences Urbaines
- MM. les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du territoire.

Rabat, le 22 Janvier 1996

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE
L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N° 45 /DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

**A
MESSIEURS :**

- LES WALIS ET GOUVERNEURS ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE
L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET/- CONTROLE DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION.

Mon attention a été attirée sur le fait que, dans certaines préfectures et provinces, des inconnus se permettent d'usurper la fonction de contrôleur de chantiers de construction en se faisant passer pour des agents commissionnés à cet effet.

Je ne saurais trop insister sur la gravité de ce genre de situation qui est de nature à causer préjudice aussi bien à la population qu'à l'administration publique, responsable du contrôle des chantiers de construction.

Pour mettre fin à de tels agissements, accomplis à n'en pas douter à des fins d'escroquerie, il vous appartient de mener une campagne vigoureuse de sensibilisation tant auprès des communes que des agents d'autorité relevant de votre commandement.

A cet effet, il conviendrait notamment :

- d'inviter les présidents des communes à prendre les mesures nécessaires pour que tous les agents contrôleurs de chantiers soient munis d'une carte similaire à celle délivrée aux agents de l'Etat en matière de contrôle ;

-de sensibiliser les citoyens sur leur droit d'exiger la carte précitée de toute personne qui se présente en tant que contrôleur de chantiers.

Par ailleurs, il me semble utile de vous rappeler que les communes doivent désigner les agents habilités à exercer la fonction de contrôleur de chantiers conformément aux instructions de la circulaire ministérielle n°14/DUA du 11 Février 1993 relative à la désignation des agents communaux chargés de la constatation des infractions en matière de construction et de lotissement.

Parallèlement à la campagne de sensibilisation précitée, il vous est demandé, de faire parvenir à ce département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire), dans le cas où cette formalité n'a pas encore été remplie, les fiches et les photos des agents que vous proposez en vue d'être spécialement commissionnés pour exercer la fonction de contrôleurs de chantiers (Cf. instructions contenues dans les circulaires ministérielles n° 7/DUA du 29 Janvier 1993 et n°28/DUA du 10 Mars 1993 relatives à la désignation des agents chargés de la constatation des infractions en matière de construction et de lotissement).

Enfin, il vous est demandé d'informer les autorités communales et locales que, chaque fois qu'un acte d'usurpation de fonction de contrôleur de chantiers est porté à leur connaissance, elles doivent prendre, immédiatement, les mesures qui s'imposent et mettre un terme à ce genre d'agissements.

* * *

J'attacherai le plus grand prix à ce que vous veilliez à la stricte application des instructions contenues dans la présente circulaire et à ce que vous preniez toutes autres mesures qui vous semblent de nature à éradiquer ce genre de pratiques qui, j'espère, restent isolées.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 18 Mars 1996

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE
L'INTERIEUR**

**- DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET
DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N°396/ DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A

MESSIEURS :

-LES WALIS ET GOUVERNEURS

-LES PRESIDENTS DES COMMUNES RURALES ;

**-LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ;**

-LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

**OBJET/- FACILITES ADMINISTRATIVES À ACCORDER AUX SINISTRES
DES INONDATIONS DUES AUX DERNIERES PLUIES POUR LA
RECONSTRUCTION DE LEURS LOGEMENTS DETRUIITS OU
ENDOMMAGES EN MILIEU RURAL.**

Lors des inondations dues aux dernières pluies, plusieurs habitations en milieu rural ont subi des dégâts plus ou moins importants.

Pour permettre aux sinistrés de procéder rapidement à la reconstruction ou aux réparations de leurs habitations et dans le cas où l'autorisation de construire est exigible, Messieurs les présidents des communes rurales concernés sont invités à faciliter la délivrance des autorisations de construire.

L'agence urbaine, lorsqu'elle existe, est invitée à apporter toute l'assistance nécessaire aux présidents des conseils communaux concernés afin qu'ils puissent délivrer les autorisations dans un délai ne dépassant pas huit jours après la date de dépôt de la demande.

Par ailleurs, vous devez saisir cette occasion pour prendre toutes les mesures qui s'imposent afin d'éviter que la reconstruction des habitations affectées ne se fasse sur des sites susceptibles d'être inondés de nouveau.

Pour éviter ce genre de catastrophes dans l'avenir, il est demandé à Messieurs les Walis et Gouverneurs des Préfectures et Provinces, chacun dans son ressort territorial, d'identifier, de délimiter et d'inventorier l'ensemble des sites inondés ou inondables sur supports graphiques aux échelles appropriées, accompagnés d'illustrations photographiques.

Cet inventaire exhaustif, qui concernera aussi bien les communes urbaines que rurales, permettra, désormais, à l'administration d'éviter, aussi bien lors de l'élaboration des documents d'urbanisme qu'à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation de lotir et de construire, le développement de toute construction dans les zones impropres à l'urbanisation.

Dès qu'il sera établi, l'inventaire en question doit être conservé aux archives des différents services concernés et une copie doit être adressée à ce département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire), .

*
* * *

J'attacherais le plus grand prix à la stricte application des instructions qui précèdent.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 19 Mars 1996

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N° 397./DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;**
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET/- PROJETS DE LOTISSEMENTS ET DE CONSTRUCTIONS A REALISER À PROXIMITE DES PALAIS ET DEMEURES ROYAUX.

REFER/- CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE N°43/DUA/JU DU 24 FEVRIER1994 RELATIVE AUX LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATIONS - CONSULTATION DES SERVICES CENTRAUX CHARGES DE L'URBANISME.

Aux termes de l'article 8 du Décret n° 2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations de lotir et de créer des groupes d'habitations sont tenues de consulter l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, chaque fois qu'elles sont saisies d'une demande tendant à la réalisation d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitations à proximité d'un Palais ou d'une Demeure Royale.

Cette obligation vous a été rappelée par ma circulaire n°43/DUA/JU citée en référence.

Par ailleurs, il est de pratique courante, bien que le décret n° 2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90, promulguée

par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme, n'en ait pas fait une obligation, de consulter le Secrétariat Particulier de SA MAJESTE LE ROI également sur la réalisation de tout projet de construction à proximité d'un Palais ou d'une Demeure Royale.

En conséquence, en complément des instructions contenues dans ma circulaire n°43/DUA/JU précitée, les présidents des communes sont tenus d'adresser à ce département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire), sous le couvert de la préfecture ou de la province de rattachement, préalablement à toute décision, outre les demandes en autorisation de lotir et de créer un groupe d'habitations, les demandes de permis de construire se rapportant à cette catégorie de projets.

Les services extérieurs chargés de l'urbanisme, dont l'avis est exigible, ou l'agence urbaine lorsqu'elle existe, sont tenus d'attirer l'attention des présidents des communes au cas où ils n'auraient pas pris cette précaution alors que de par la situation ou la nature du projet considéré, elle a été jugée nécessaire.

Les dossiers à transmettre à l'Administration Centrale doivent être assortis des avis des différents services intéressés ainsi que d'une note de présentation suffisamment détaillée et mettant en exergue, notamment, les répercussions éventuelles que le projet envisagé pourrait avoir sur le Palais ou la Demeure Royale avoisinante.

S'agissant des projets qui ne sont pas soumis à l'examen des services centraux de ce Département, du fait qu'ils sont situés dans le ressort territorial d'une agence urbaine, il appartient aux directeurs de ces agences, avant d'émettre leur avis sur de tels projets, d'acheminer les dossiers y afférents, constitués comme il est indiqué ci-dessus, sous couvert de ce Ministère, au Secrétariat Particulier de SA MAJESTE LE ROI.

J'attacherai du prix à la stricte application des instructions qui précèdent.

Le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

هذا وتهدف الدورية هذه، بالإضافة إلى توضيح نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي، إلقاء المزيد من الأضواء على الشروط التي تسلم وفقها هذه الرخصة.

أولا - نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي

تجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من أن نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء قد اتسع بموجب أحكام القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ليشمل مناطق أخرى غير التي كان يشملها قبل صدور هذا القانون⁽¹⁾، فإن هذه الإلزامية لم تطل بعد مجموع التراب الوطني؛ إذ لازالت هناك مناطق قروية غير خاضعة لرخصة البناء.

ذلك أن الإذن في البناء في الوسط القروي مطلوب في مناطق معينة ومحدودة. ويتعلق الأمر - زيادة على التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-60-063 الصادر في 25 يونيو 1960 الآنف الذكر- بالمناطق المنصوص عليها في المادة 40 من القانون رقم 12-90 المذكور أعلاه. وهي:

- المراكز المحددة؛
- المناطق المحيطة بالتجمعات الحضرية والمراكز المحددة؛
- المجموعات العمرانية كما تم تعريفها بالمادة الأولى من القانون رقم 12-90؛
- المناطق المتواجدة على طول السكك الحديدية وطرقات المواصلات غير الطرقات الجماعية - أي الطرقات الوطنية والجهوية والإقليمية - إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية وطرقات الآنف الذكر؛
- المناطق الواقعة على حدود الملك العام البحري أي على طول الشريط الساحلي إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات؛
- المناطق المتواجدة داخل التجزئات العقارية المأذون في إحداثها تطبيقا للتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي المعمول به سابقا أو الجاري به العمل حاليا؛

(1) ينبغي التذكير بأن رخصة البناء معمول بها منذ أمد طويل بالتجمعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وكذا بالمجموعات العمرانية.

- المناطق ذات الصبغة الخاصة (مناطق قروية سياحية أو صناعية أو منجمية... تحدد بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير) (2).

وعليه، فإن الراغب في القيام بالبناء بكل منطقة تقع خارج المناطق المذكورة أعلاه، لا يحتاج إلى الحصول على إذن في البناء.

غير أنه إذا عزم المعني بالأمر على بناء أكثر من مبنى معد للسكن - سواء كان ذلك لفائدته أم لغيره - فغالبا ما تدخل هذه العملية في نطاق تطبيق مقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجموعات السكنية وبالتالي تتطلب الحصول على رخصة سابقة لإحداث مجموعة سكنية (المادة 56 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)).

ويلزم الحصول على رخصة البناء، ليس في حالة القيام بإنجاز بنايات جديدة فحسب، بل كذلك في حالة إدخال تغييرات على مباني قائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها كأنظمة التهئة وأنظمة البناء الجماعية.

وعلى كل حال، فيجب ألا يغيب عن البال أن مراعاة جميع المقتضيات التشريعية والتنظيمية - سواء وجبت رخصة البناء أم لا - لازمة؛ إذ أن عدم الخضوع لرخصة البناء لا يعفي بتاتا من احترام المقتضيات الجاري بها العمل فيما يتعلق باستعمال الأراضي، خاصة بالتعمير كانت أم بغيره من الميادين الأخرى كالحفاظة على المآثر التاريخية والمواقع المرتبة وتنظيم المؤسسات غير الصحية أو المزرعة أو الخطيرة.

وبالفعل، فعدم الخضوع لرخصة البناء لا يعفي - مثلا - أصحاب العقارات المرتبة عملا بالقانون رقم 22-80 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-80-341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) المتعلق بالحفاظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات، من طلب الرخصة الواجب الحصول عليها من الجهة المختصة قبل الشروع في أي بناء (المادة 22 من هذا القانون).

(2) لم تحدد الى تاريخ صدور الدورية هذه أية منطقة ذات صبغة خاصة.

كما أن تسليم رخصة البناء غير كاف للشروع في الأشغال عندما يكون الشروع خاضعا لنظام قانوني آخر كأن يكون مؤسسة مصنفة من بين المؤسسات غير الصحية أو المزعجة أو الخطيرة، تطبيقا لمقتضيات الظهير الشريف الصادر بتاريخ 3 شوال 1332 (25 غشت 1914) المتعلق بتنظيم المؤسسات غير الصحية أو المزعجة أو الخطيرة، حيث يستوجب الأمر كذلك الحصول على الرخصة الضرورية من وزير الأشغال العمومية (المادة 4 من هذا الظهير).

ثانيا : الشروط الواجب توفرها للحصول على الإذن في البناء

وفيما يتعلق بالسطرة التي يجب إتباعها للحصول على رخصة البناء بالوسط القروي وكذا الشروط الواجب استيفاؤها، فقد حددها كل من الظهير الشريف رقم 1-60-063 والقانون رقم 12-90 المذكورين أعلاه وتناولها بالتفصيل المنشوران الوزيران عدد 65/م ع ت د م ا ت و / م ت د م / م ق الصادر بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلق بتنظيم البناء في هذا الوسط ورقم 00222/د بتاريخ 12 أبريل 1995 المتعلق بمسطرة دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات في دائرة اختصاص الوكالات الحضرية.

وأما بشأن الشروط الواجب توفرها للحصول على الإذن في البناء، فقد أفرزت التقارير الواردة على هذه الوزارة أن الصعوبات التي تصادفها المصالح المختصة في هذا الميدان ترتبط أساسا بالجوانب الآتية :

- كيفية إثبات ملكية الأرض أو حق التصرف فيها ؛
- مساحة البقعة المراد بناؤها والمساحة المسموح ببنائها وعلو البناية ؛
- تصميم المشروع المزمع إنجازه ؛
- عدم وجود الشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء الصالح للشرب في بعض المناطق.

وسعيا وراء إزاحة كل العراقيل التي قد تحول دون تنمية المناطق القروية ولإعطاء الديناميكية اللازمة لحركة البناء بها، فنعرض فيما يلي كل نقطة على حدى مع بيان التدبير المقترح لبلوغ هذا الهدف.

1- وسيلة إثبات الملكية أو حق التصرف

وفي هذا الباب فقد كانت استحالة الإدلاء بشهادة تثبت الملكية عائقا يقف أمام تقديم طلبات رخصة البناء من لدن بعض المواطنين، لكونهم ينوون البناء في أرض لا تتوفر على رسم عقاري أو هي من أراضي الجماعات السلالية مثلاً.

ولذا، فينبغي الإشارة الى أن المهمة الأساسية المنوطة بمختلف المصالح الإدارية المتدخلة في ميدان التعمير بصدد دراسة طلبات رخص البناء هي السهر على احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي والارتفاقات المرتبطة به دون الإهتمام بالملكية العقارية اهتماما مفرضاً، علماً أن النزاعات المحتملة بين الأشخاص بهذا الخصوص هي من اختصاص المحاكم.

وهذا ما يعلل ما جرى به العمل من أن كل قرارات تسليم رخص البناء تتضمن مادة تحرر كما يلي :

«تسلم رخصة البناء هذه مع مراعاة حقوق الغير».

وانطلاقاً من هذا المعطى فيمكن أن يدلي كل ذي حق من ذوي الحقوق في أراضي الجماعات السلالية بشهادة تسلّم له من عامل العمالة أو الإقليم المعني تثبت استغلاله للقطعة المراد إنجاز بناء عليها.

كما أن الشواهد العدلية والعقود العرفية وشواهد الاستمرار الإدارية يمكن الإكتفاء بها في حالة الأملاك الخاصة الواقعة بالعالم القروي ولاسيما تلك الخارجة عن المناطق المحيطة بالبلديات والمراكز المحددة.

2 - المقتضيات التنظيمية التي يجب مراعاتها في مشروع البناء

وأما بشأن المقتضيات التنظيمية التي يجب أن تراعى في كل مشروع بناء يقع بمنطقة غير مغطاة بتصميم تهيئة أو تنطيق أو تنمية، سواء فيما يتعلق بالمساحة الدنيا للقطعة المراد بناؤها أو المساحة المسموح ببنائها أو علو البنى، كما حددها

المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، فقد تم تبينها وتفسيرها في المنشور الوزيري رقم 65/م ع ت ه م ا ت و م ت ه م/م ق، السالف الذكر.

ومن العلوم أن هذا المرسوم قد نص في مادته 34 على القواعد الواجب احترامها تطبيقاً للمادة 46 من القانون رقم 12-90، خارج البلديات والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة.

غير أنه لا بأس في التذكير بهذه القواعد والتأكيد على أنها قواعد عامة قابلة للتكييف إذا كان هناك ما يبرر ذلك.

فمساحة الهكتار يمكن النزول عليها إذا ترتب عن التقسيم العقاري بالمنطقة المعنية نزول مساحة القطع الأرضية على هذا الحد، مع مراعاة شرط أساسي يتعلق بالإحتياط من الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن البناء المأذون له.

وهكذا، يمكن الترخيص بالبناء على كل بقعة توجد - مثلاً - داخل تجمع قروي قائم (دوار أو قصر...) تقل مساحتها على الهكتار، لأن البناء داخل التجمع هذا لا يخل في أي حال من الأحوال بالهدف الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه ألا وهو محاربة عمليات البناء المتفرقة التي من شأنها تهديد مميزات منطقة ما، بل بالعكس سيساهم في تجميع السكن القروي.

كما أنه عندما يتعلق الأمر بتوسيع مبنى قائم وذلك بإضافة طابق آخر أو بيوتاً أخرى ملحقة، فلا يجب اشتراط مساحة الهكتار في الأرض المعنية.

وكذلك الشأن بالنسبة لعلو المبنى والمساحة المبنية إذا كان هناك مبرر، كبناء مساجد ومخازن فلاحية ومحلات معدة للصناعة المرتبطة بالفلاحة أو اسطبلات لتربية المواشي.

وبالفعل فإن هذه البنائيات قد تتطلب علواً أكبر أو مساحة مبنية تفوق 1/50 من مجموع مساحة الأرض المقام المبنى عليها.

وتسلم هذه الاستثناءات كلها وفي جميع الاحوال بعد موافقة اللجنة الادارية المحدثه لهذا الغرض. النصوص عليها بالمادة 35 من الرسوم الآنف الذكر والتي يجب أن تعقد اجتماعاتها بصفة منتظمة.

وبهذه المناسبة، وبعدما لوحظ أن استشارة هذه اللجنة، التي من شأنها تسهيل مأمورية البث في الطلبات الواردة على الجماعة، نادرا ما تتم، فيتعين التذكير بأن على السادة رؤساء مجالس الجماعات القروية طلب عقد اجتماعها كلما تعلق الأمر بإحدى الحالات السالفة الذكر.

3- تصميم مشروع البناء

وبخصوص تصميم المشروع، فلا بد من إثارة الإنتباه ورفعنا لكل التباس إلى أن نطاق إلزامية رخصة البناء كما تم تحديده أعلاه لا يتطابق مع نطاق إلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري الحر؛ ذلك أن هذا الأخير لا تشترط الاستعانة به سوى في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة.

وعليه فخارج هذه المناطق تكون الإستعانة بهذا المهندس غير واجبة ماعدا إذا كان المشروع يتمثل في بناية عمومية أو يستعملها العموم كالمدارس ومقرات الجماعات والمستوصفات والمساجد والفنادق والمطاعم.

وهكذا ففي الحالة التي تكون فيها الاستعانة بالمهندس المعماري غير واجبة يجوز لطالب رخصة البناء أن يدلي بكل وثيقة تعطي رؤية واضحة عن المشروع المزمع إنجازه.

بيد أنه من المرغوب فيه الإدلاء بتصميم، لكون الوثائق الرسومة تسهل مأمورية المصالح المختصة، بحيث أنها لا تترك أي مجال للشك في تحديد نوعية البناية وموقع إنجازها وسائر أبعادها.

وفي هذا المجال وتفاديا لكل تشويه معماري، يتعين على السادة الولاة والعمال ومديري الوكالات الحضرية مد المساعدة اللازمة للمواطنين وذلك بتعاون وتنسيق بين مصالحهم والمجلس الجهوي لهيئة المهندسين المعماريين الوطنية والمفتشية الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني المختصة، سيما وأن جل المناطق المعنية بالأمر لاتستجلب تقنيين مؤهلين لإعداد التصاميم الضرورية.

وهكذا يجوز وضع رهن إشارة المواطنين ومقابل أئمنة رمزية تصاميم نموذجية للسكن القروي، متنوعة حجما وشكلا بحيث تتم الإستجابة لطلبات مختلف فئات الراغبين في البناء .

ولست في حاجة هنا إلى التأكيد على ضرورة مراعاة عند وضع هذه التصاميم الخصوصيات المحلية لكل منطقة على حدى، بتقاليدها ومعطياتها الجغرافية والمناخية ومميزاتها المعمارية ومواد البناء المستعملة بها.

ويمكن الإستعانة في إعداد هذه التصاميم كذلك بخبرة المهارات المحلية كالعلمين التقليديين .

وتعتبر هذه المناسبة جد ملائمة لتطبيق على أرض الواقع الدراسات التي تم إعدادها حول الهندسات المعمارية ببعض جهات المملكة.

4 - إشكالية ربط البنايات بالشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء الصالح للشرب

وأما عن استحالة إيصال الأراضي المزمع إقامة المباني عليها بالشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء لعدم وجود هذه الشبكات، فيجب ألا يشكل هذا النقص حجرة عثرة أمام إنجاز السكن القروي والتجهيزات المرتبطة به.

وإن الإستثناء المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 47 من القانون رقم 12-90 الآنف الذكر ليفتح باباً أمام الترخيص بالبناء في حالة غياب هذه الشبكات الرئيسية. ويجب في هذا الإطار فقط التأكد من أن الطرق المستعملة للصرف الصحي والتزويد بالماء، تتوفر على الضمانات اللازمة لتطلبات النظافة والصحة. ولهذا الغرض يتعين استطلاع رأي المصالح المختصة - إن وجدت على الصعيد المحلي - أو لجنة تقنية محلية يكون من بين أعضائها طبيب.

وفي الأخير سأكون مقصراً مهماً ألححت على ضرورة تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير وخاصة منها التي تهتم الوسيط القروي بالليوننة المطلوبة، وإعطاء كافة التسهيلات الممكنة للمواطنين القاطنين بالمناطق النائية وإحداث خلية خاصة لهذا الغرض تلحق بقسم التعمير التابع لكم - إن اقتضى الحال - وذلك للحث على إنعاش البناء المنظم بهذه المناطق.

*
* *

هذا، وإنني لحريص كل الحرص على أن يعمل السادة الولاة والعمال، كل في دائرة نفوذه، على نشر مضمون هذه الدورية التي تتمم الدوريتين الوزيريتين رقم 65/م ع ت ه م ا ت و/م ت ه م/م ق ورقم 00222/د السالفتي الذكر، وتعميمه على أوسع نطاق ولاسيما بين كافة المصالح التابعة لهم، بما فيها الدوائر والقيادات، وعلى أن يتم تبليغ هذه الدورية مقابل وصل بالتسلم إلى كل رئيس من رؤساء الجماعات القروية.

وبه الاعلام والسلام

وزير الدراسة والاختصاص

مهندس : انور بن البصري

Rabat, le 14 Mai 1996

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

N° 399./ DGUAAT

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES**
- LES PRESIDENTS DES COMMUNAUTES URBAINES ET DES COMMUNES URBAINES ET RURALES ;**
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;**
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.**

OBJET / SUIVI DE L'EXECUTION DES DISPOSITIONS DES PLANS D'AMENAGEMENT.

Conformément aux dispositions de l'article 27 du décret n°2-92-832 du 14 Octobre 1993 pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, les conseils communaux sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour la réalisation et le respect du plan d'aménagement en concertation avec les services extérieurs de l'urbanisme relevant de ce département, ou l'agence urbaine selon le cas.

A cet effet, ils se doivent de :

- 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.

Aux termes de ma circulaire n°005 du 17 Janvier 1994 relative au plan d'aménagement, les conseils communaux ont été invités à prendre, dès la publication au bulletin officiel du décret d'approbation du plan d'aménagement, toutes les mesures nécessaires pour la réalisation et le respect des dispositions dudit plan et à en confier le suivi à un comité ad hoc.

Or, il m'a été donné de constater que depuis la diffusion de cette circulaire, peu de rapports sur l'activité des comités de suivi de l'exécution des plans d'aménagement ont

été reçus par mes services compétents (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire).

A cet égard, vous n'ignorez pas l'extrême importance attachée à la mise en oeuvre effective des documents d'urbanisme et particulièrement à la réalisation des équipements publics programmés et ce, avant la date d'expiration de la durée de validité des plans d'aménagement.

Le respect de ce délai est d'autant plus important que la loi n°12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), relative à l'urbanisme dispose dans son article 28 (deuxième alinéa) que :

"Les effets de la déclaration d'utilité publique du plan d'aménagement cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au bulletin officiel du texte d'approbation dudit document et 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".

Les dispositions des plans d'aménagement ne peuvent donc produire tous leurs effets que dans la mesure où des actions concrètes sont menées à temps par les communes, communautés urbaines, administrations et organismes publics concernés, en vue de l'acquisition des terrains supports des équipements publics prévus et de la programmation de la réalisation desdits équipements.

A cet effet, les communes sont notamment tenues de :

- prendre les mesures nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- établir une programmation pluriannuelle d'acquisition des terrains réservés aux équipements (voirie, espaces verts, ...) et de prévoir les financements nécessaires dans leurs budgets ;
- saisir les administrations concernées par les équipements publics prévus, en vue d'inscrire dans leurs budgets respectifs les crédits nécessaires pour l'acquisition des terrains et de procéder à la réalisation des constructions programmées avant l'expiration du délai légal.

Aussi et nonobstant les précisions contenues dans ma circulaire n°005 précitée, il sera institué, au niveau de la commune concernée, un comité qui sera responsable du suivi de la réalisation de ce document d'urbanisme.

Ce comité qui est placé sous la présidence du président du conseil communal, est composé de trois à quatre membres choisis parmi ceux qui assument au sein dudit conseil des missions en rapport avec les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement.

Ledit comité doit s'adjoindre, dans tous les cas, l'architecte et l'ingénieur en fonction dans la commune.

Ses travaux seront menés en concertation avec la Division Préfectorale ou Provinciale de l'Urbanisme et l'agence urbaine de rattachement, lorsqu'elle existe.

Le président peut faire appel, pour participer aux travaux dudit comité, à toute personne dont l'avis lui paraît utile et notamment les représentants des services extérieurs concernés.

Ce comité se réunit, sur convocation de son président, chaque fois qu'il est jugé nécessaire et au moins quatre fois par an.

Copies des procès-verbaux des travaux dudit comité seront adressées, à l'occasion de chaque réunion, à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire.

* *
*

J'attacherai du prix à ce que vous veilliez à l'application des directives contenues dans la présente circulaire à laquelle une large diffusion doit être assurée et à ce que vous me fassiez part, le cas échéant, des difficultés qui entraveraient son exécution.

Le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

Rabat, le 18 Juin 1996

DIRECTION GENERALE DE
L'URBANISME,
DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE
L'ARCHITECTURE
N°293/DGUAAT/DUA

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A
MESSIEURS :

- LES WALIS DE RABAT-SALE, D'AGADIR, DU GRAND CASABLANCA, DE LAAYOUNE ET DE TETOUAN ;
- LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES DE SKHIRAT-TEMARA, DE HAY HASSANI-AIN CHOCK, DE MOHAMMADIA, D'AGADIR-IDA-OUTANANE ;
- LES GOUVERNEURS DES PROVINCES D'AL HOCEIMA, DE BENSLIMANE, DE BOUJDOUR, DE CHEFCHAOUEN, D'EL JADIDA D'ESSAOUIRA, DE GUELMIM, DE KENITRA, DE NADOR, DE LARACHE, DE SAFI, D'OUED-ED-DAHAB, DE TANGER, DE TAN TAN ET DE TIZNIT ;
- LES INSPECTEURS REGIONAUX D'URBANISME ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET : A/S DE LA CONSTRUCTION DANS L'ENCEINTE DES PORTS.

Mon attention a été attirée sur la problématique que connaît la construction à l'intérieur des enceintes portuaires.

En effet, certaines communes affirment ne pas être informées des projets devant être réalisés dans l'enceinte des ports situés sur leur territoire et ce en dépit des dispositions de l'article 30, 8° du dahir portant loi n°1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 Septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Ces communes ne sont pas, non plus, sollicitées, et notamment, pour la délivrance des permis de construire alors que chaque port est considéré comme partie intégrante d'un territoire communal.

En outre, lesdites collectivités ne perçoivent pas les taxes qui leur sont dues en application des dispositions de la loi n°30-89 relative à la fiscalité des collectivités locales et de leurs groupements, promulguée par le dahir n°1-89-187 du 21 rebia II 1410 (21 Novembre 1989), et plus précisément, les taxes sur les opérations de construction.

Or, en l'occurrence ces collectivités locales, comme d'ailleurs les services provinciaux chargés de l'urbanisme et les agences urbaines, sont concernés à plus d'un titre :

1/ - sur le plan de l'aménagement des ports :

Pour ce qui est de l'aménagement des enceintes des ports, une concertation très étroite doit être observée avec toutes les parties intéressées.

A cet effet, l'autorité portuaire élabore un schéma d'aménagement en concertation, notamment, avec la ou les commune(s) concernée(s), la communauté urbaine, la division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme et l'agence urbaine, lorsqu'elle existe.

Ce schéma d'aménagement, qui doit être conforme aux orientations fixées par les documents d'urbanisme en vigueur (schémas directeurs d'aménagement urbain, plans d'aménagement...) est examiné, au préalable, par le comité technique portuaire prévu à l'article 15 de la loi n°6-84 portant création de l'office de l'exploitation des ports promulguée par le dahir n°1-84-194 du 5 rebia II 1405 (28 décembre 1994).

Il est ensuite soumis, pour approbation, au comité local prévu à l'article 5 du décret n°2-92-832 du 14 octobre 1993 pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, qui se réunit sur convocation de son président et à l'initiative de l'autorité portuaire intéressée.

Une fois ledit schéma d'aménagement approuvé par le comité local précité et visé par son président ainsi que par le président du comité technique portuaire, il devient un document de référence pour la réalisation de tout projet de construction dans l'enceinte du port considéré.

A cette fin, il est établi en nombre d'exemplaire suffisant et diffusé à toutes les parties concernées suivant le cas (commune, communauté urbaine, division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme, inspection régionale de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire, agence urbaine...).

2) - Sur le plan de la construction

Concernant la construction dans l'enceinte des ports, tout projet de construction doit être soumis aux fins d'autorisation au président du conseil communal compétent dans les conditions et formes fixées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur en la matière, à l'exception, toutefois, des constructions réservées au stockage des marchandises destinées à l'import ou à l'export et situées dans les zones d'exploitation telles qu'elles sont délimitées par le schéma d'aménagement du port.

En effet, ces dernières constructions, qui sont directement liées à l'exploitation portuaire, revêtent un caractère spécifique inhérent au trafic, à la nature de la marchandise et au type de conditionnement et peuvent, par conséquent, être souvent appelés à subir des adaptations fréquentes compte tenu de l'évolution de l'activité portuaire.

Ces constructions doivent, néanmoins, faire l'objet de plans-type qui seront soumis à approbation concomitamment au schéma d'aménagement du port concerné établi et approuvé dans les conditions précisées dans la présente circulaire.

3) - Sur le plan de la fiscalité des collectivités locales

S'agissant des taxes dues aux collectivités locales, il est à rappeler que la loi n°30-89 précitée, dans son article 157, n'exonère de la taxe sur les opérations de construction que les logements économiques tels qu'ils sont définis au titre VI du décret royal portant loi n°552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie. Aucune autre opération de construction n'échappe donc au paiement de cette taxe.

Il en résulte donc que les administrations et établissements publics sont tenus de s'acquitter de cette taxe au même titre que les particuliers.

En conséquence, Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces sont priés d'inviter toutes les parties concernées par les projets à réaliser dans l'enceinte des ports et notamment, les présidents des conseils communaux et les responsables de l'office d'exploitation des ports relevant de leur commandement, à veiller, chacun en ce qui le concerne, au respect de ce qui suit :

- la concertation entre les différents services et organismes publics chargés de la gestion des zones portuaires et leurs partenaires locaux, doit être permanente et effective au sujet des projets à réaliser dans ces zones afin de permettre à ces derniers d'exercer leurs prérogatives sans pour autant entraver l'activité portuaire ;

- les dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme doivent être rigoureusement observées dans les conditions fixées ci-dessus, pour la réalisation de toute construction à l'intérieur des ports ;

- le recouvrement des taxes dues aux communes conformément à la législation applicable en matière de fiscalité des collectivités locales et de leurs groupements, doit être assuré.

Il va sans dire que les instructions contenues dans la présente circulaire ne sont pas applicables aux zones portuaires sur lesquelles sont créées des zones franches d'exportation. Ces dernières obéissent, en effet, à une procédure spéciale pour leur aménagement et leur gestion, et ce conformément aux dispositions de la loi n°19-94 relative aux zones franches d'exportation, promulguée par le dahir n°1-95-1 du 24 chaabane 1415 (26 janvier 1995) dont les modalités d'application sont fixées par le décret n°2-95-562 du 19 rejeb 1416 (12 décembre 1995).

J'attacherais le plus grand prix à ce que les instructions qui précèdent fassent l'objet d'une large diffusion auprès des autorités communales ainsi que des différents services et organismes publics concernés.

Copie de la présente circulaire est adressée pour information et à toutes fins utiles à Monsieur le Ministre des Travaux Publics.

**LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
SIGNE / DRISS BASRI**

Rabat, le 14 Octobre 1996

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR

MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET
DE LA MISE EN VALEUR
AGRICOLE

N°270/DUA

N°18 ACFCC

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES;
- LES CONSERVATEURS DE LA PROPRIETE FONCIERE.

**OBJET : MORCELLEMENT DES TERRAINS PAR L'AGENCE DE LOGEMENTS
ET D'EQUIPEMENTS MILITAIRES (A.L.E.M).**

Comme vous le savez, l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires créée par le décret-loi n°2-94-498 du 23 septembre 1994 notifié par la loi n°37-94 promulguée par le dahir n°1-94-433 du 18 chaâbane 1415 (20 Janvier 1995) est chargée notamment de décider des aliénations de biens immeubles mis à sa disposition, et ce après avis d'une commission d'expertise dans les conditions fixées par ce décret-loi et le décret n°2-94-763 du 25 Novembre 1994 pris pour son application.

Dans ce cadre, et en application des recommandations retenues lors de la réunion tenue le 1er Août 1996 par la Commission Technique d'Expertise instituée par le décret n°2-94-763 susvisé, afin de permettre à l'A.L.E.M. d'atteindre ses objectifs d'ordre national, il a été convenu de procéder à la division de certains terrains de grande superficie en îlots de 5 ha chacun.

La question s'est posée donc de savoir quelle est la procédure à suivre pour atteindre cet objectif. Doit-on déposer à cet effet une demande d'autorisation de lotir ou uniquement une demande d'autorisation de morcellement, sachant que :

1°)- l'article 60 de la loi n°25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, dispose que l'obtention de l'autorisation préalable de morcellement est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme et que dans un tel cas, l'opération envisagée ne peut être autorisée qu'aux conditions prévues pour les opérations de lotissement ;

2°)-parmi les zones constructibles prévues par les documents d'urbanisme figurent non seulement des zones d'habitat, des zones industrielles, touristiques, commerciales ou artisanales (zones à l'intérieur desquelles la division de toute propriété foncière constitue un lotissement conformément aux dispositions de l'article premier de la loi n°25-90 précitée), mais également des zones vivrières, des zones agricoles et des secteurs d'équipements publics (écoles - hôpitaux ...) ?

Il va sans dire qu'en l'espèce, par "zone constructible" il faut entendre les premières zones et que, par conséquent, dans les autres zones et secteurs à l'intérieur desquels la division d'un terrain ne constitue pas un lotissement au sens de l'article premier précité, c'est une demande d'autorisation de morceler qui, le cas échéant, doit être sollicitée par le pétitionnaire désireux de scinder sa propriété en deux ou plusieurs lots.

Mais même dans les premières zones, il se peut que la division d'un terrain ne doive pas être considérée comme un lotissement lorsque, par exemple, les lots qui en résulteront ne seront pas immédiatement destinés à la construction. Tel est le cas de l'opération que décide l'A.L.E.M. de réaliser.

En effet, la division des terrains envisagée par cet établissement public en lots de 5 ha chacun doit être considérée comme un morcellement, étant donné que c'est à l'acquéreur de chaque lot issu de cette opération qu'il appartient de procéder à son lotissement, préalablement à toute construction ou à sa vente aux tiers, subdivisé .

Il va de soi que les autorisations de morcellement délivrées dans ces cas doivent être assorties de réserves fermes indiquant sans équivoque que les lots concernés ne recevront aucune construction qu'une fois lotis dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces du Royaume, les présidents des conseils communaux, les directeurs des agences urbaines et les conservateurs de la propriété foncière sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application des instructions contenues dans la présente circulaire à laquelle une large diffusion doit être assurée .

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEU
Signé : DRISS BASRI

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE
DE LA MISE EN VALEUR AGRICOLE
Signé : HASSAN ABOU AYOUB

Rabat, le 29 Octobre 1996

**ROYAUME DU MAROC
LE PREMIER MINISTRE**

-
N°12/96

MESSIEURS LES MINISTRES D'ETAT ET MINISTRE

OBJET : MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS D'URBANISME.

Les documents d'urbanisme (plans d'aménagement, plans de développement) sont homologués après un long processus de concertation avec les départements ministériels, collectivités locales et établissements publics concernés, de manière à prévoir une organisation spatiale cohérente des besoins actuels et futurs en terrains destinés aux différents équipements publics.

A ce jour, le nombre d'équipements publics réalisés reste très en deçà des besoins définis et projetés alors que le délai fixé par la législation en vigueur (10 années au maximum) pour l'acquisition de leur assiette foncière arrive à terme dans quelques années pour un nombre considérable de documents d'urbanisme et les propriétaires des terrains concernés pourront, par voie de conséquence, en reprendre libre possession (article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par dahir n°1-92-31 du 17 Juin 1992 et article 4 du dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales).

De plus, certaines administrations renoncent aux terrains qui leur sont réservés avant l'expiration des délais prévus par la législation et procèdent à la remise d'une mainlevée à leurs propriétaires.

Ces derniers n'hésitent pas à invoquer cette mainlevée pour demander l'autorisation de lotir ou de construire, destinée la plupart des cas à un projet d'habitat, alors que la législation stipule que durant la période de validité du plan d'aménagement les terrains destinés aux équipements publics sont déclarés d'utilité publique et de ce fait, seul l'Etat peut en disposer.

Cette procédure de renonciation avant terme, qui prive l'Etat de ressources foncières utiles, au moment où celles-ci deviennent rares, risque de compromettre la planification urbaine et d'aggraver le déficit en matière d'équipements publics notamment scolaires et sanitaires.

Pour remédier à cette situation, il est demandé aux administrations concernées de ne plus délivrer de mainlevée avant les délais prévus par la loi et de considérer les documents d'urbanisme comme le cadre de référence pour leur action et les réalisations qui leur incombent.

Ainsi, toute administration concernée par un équipement dans l'aire couverte par un plan d'aménagement ou un plan de développement est appelée à élaborer un inventaire des équipements à réaliser et à établir en conséquence les arrêtés de cessibilité des terrains correspondants afin de sauvegarder, d'abord, les réserves foncières nécessaires et de pouvoir, par la suite, au moment opportun, en programmer la réalisation.

En conséquence, je vous serais obligé de bien vouloir inviter les services compétents de vos départements respectifs ainsi que des établissements publics placés sous votre tutelle à veiller à l'application des directives contenues dans la présente circulaire à laquelle il vous est demandé d'assurer une large diffusion. .

**LE PREMIER MINISTRE, MINISTRE DES AFFAIRES ET
RANGERES ET DE LA COOPERATION**

Signé : ABDELLATIF FILALI

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A

MRS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
WILAYAS, PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME

O b j e t : Fonds spécial pour la promotion et le soutien de la
Protection Civile

Référence : - Décret n°2.97.344 du 24 Safar 1418 (30 Juin 1997)
- Arrêté conjoint de Mr Le Ministre d'Etat à l'Interieur et
du Ministre des Finances et des investissements
extérieurs n° 1093.97 du 25 Safar 1418 (1er Juillet 1997)

Parmi les dispositions nouvelles consacrées par la Loi de Finances 1997-1998, il est créé à compter du 1^{er} Juillet 1997, un compte d'affectation spéciale intitulé « Fonds spécial pour la promotion et le soutien de la Protection Civile », instituant entre autres une rémunération pour services rendus par le Ministère de l'Intérieur (Inspection de la Protection Civile).

La consécration par le législateur de ce Fonds puise ses fondements dans la volonté des pouvoirs publics de doter la Protection Civile d'un outil de financement à même de lui permettre d'acquérir les équipements nécessaires à l'exercice de sa mission de secours et de sauvetage et par là améliorer la qualité de ses prestations au profit des usagers et de la population.

L'intérêt porté à la sécurité des personnes et des biens, ajouté au souci de faire face aux carences manifestes à travers tout le territoire national, dans l'infrastructure et les équipements de la Protection Civile incite à oeuvrer pour le respect, par tous, des prescriptions contenues dans les textes précités.

A titre de précision, il y a lieu de noter que compte tenu de l'importance des risques d'incendie dans les établissements recevant le public ; les établissements insalubres, incommodes ou dangereux et autres établissements à caractère commercial, professionnel ou libéral et les conséquences néfastes qui peuvent en découler, la périodicité des visites et rondes a été fixée selon la fréquence en document annexe ci-joint. Ces tournées et rondes programmées ou inopinées seront sanctionnées par un rapport de visite de prévention et de prévision de l'établissement concerné, dont des copies seront destinées respectivement à l'exploitant de l'établissement et à l'autorité locale.

Dans le même ordre d'idées, les dossiers de construction ou d'aménagement soumis au service technique de la Protection Civile pour avis spécifique doivent être déposés par le promoteur ou l'architecte à l'unité concernée pour la rémunération du service rendu.

Par ailleurs, Messieurs les Walis et Gouverneurs sont priés de bien vouloir assurer une large diffusion des textes cités en référence et assister la Protection Civile pour le bon déroulement des opérations de gestion. Les commandants d'unités des sapeurs-pompiers sont tenus à l'application stricte des textes relatifs aux taux des services rendus et à l'élaboration de bulletins de versement aux bénéficiaires.

De plus et eu égard à l'attention particulière qu'attache le Ministère de l'Intérieur à l'équipement nécessaire de la Protection Civile, Messieurs les Gouverneurs sont invités à veiller sur l'exécution des stipulations des textes sus-référenciés et à faire part à l'inspection de la Protection Civile des difficultés rencontrées ou d'éventuelles suggestions dans le cadre de l'application des textes afférents à ce Fonds.

Le Ministre de l'Intérieur
(Signature)
Ministère de l'Intérieur



A N N E X E

PERIODICITE DES VISITES ET RONDES DANS LES
ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC ET CLASSES

| PERIODICITE | CATEGORIE |
|-------------|--|
| 1 AN | 1 ^{ERE} ET 2 ^{EME} CATEGORIE |
| 2 ANS | 3 ^{EME} ET 4 ^{EME} CATEGORIE |

BULLETINS RELATIFS AUX SERVICES RENDUS

- 1- Instruction des dossiers de lotissement de construction, de modification ou d'aménagement.
- 2- Service de représentation, de surveillance et de présence préventive dans l'établissement recevant le public, établissement insalubre, incommode ou dangereux et autre établissement à caractère commercial, professionnel ou libéral.
- 3- Visites, rondes de prévention et de prévision périodique ou à la demande de l'exploitant.
- 4- Conseils pour l'élaboration des plans d'opération au profit des établissements à risques majeurs.
- 5- Conseils pour l'élaboration des plans d'évacuation dans le domaine de la sécurité incendie et la panique.
- 6- Vérification, essais et réception des moyens de secours et de lutte contre l'incendie à la demande.
- 7- Vérification et contrôle des systèmes de sécurité incendie des transports publics et ambulances.
- 8- Surveillance à distance et réseau d'alarme.
- 9- Cas particuliers d'utilisation des moyens et équipement de la Protection Civile dans des interventions et opérations, alors qu'il n'y a pas danger immédiat pour les habitants ni pour l'immeuble.
- 10- Formation et recyclage du personnel des établissements et agents de sécurité dans le domaine.

Rabat, le 12 Février 1999

**ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'URBANISME
ET DE L'HABITAT**

SECRETARIAT GENERAL

N° 254

**LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**

A

- MESSIEURS LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME
DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ;**
- MESSIEURS LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES**

**OBJET : CIRCULAIRE RELATIVE AUX PROCEDURES D'INSTRUCTION
DES PROJETS
D'INVESTISSEMENT.**

**R E F. : CIRCULAIRE DE MONSIEUR LE PREMIER MINISTRE N°44/98
DU 28 SEPTEMBRE 1998, RELATIVE A LA MISE EN PLACE
D'UNE COMMISSION INTERMINISTERIELLE DES
INVESTISSEMENTS.**

Le ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement, de l'urbanisme et de l'habitat inaugure une nouvelle politique dans le domaine de l'urbanisme, afin d'insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur considéré, à juste titre, comme la pierre angulaire de tout investissement dans le domaine économique et social.

Les demandes en autorisations de lotir ou de construire sont des dossiers d'investissement par excellence. La nouvelle politique, vise à introduire plus de souplesse et davantage de célérité dans l'instruction des dossiers soumis à l'examen des services de l'urbanisme. Elle vise également la réforme et l'adaptation des textes régissant le secteur de l'urbanisme, afin d'une part, d'améliorer les circuits et procédures en vigueur, et d'autre part, de répondre aux attentes des citoyens, et des opérateurs, ainsi qu'aux exigences du développement économique.

L'objectif également escompté par les réformes envisagées, est de confirmer le vrai rôle des agences urbaines en tant qu'instrument technique et réglementaire chargé d'organiser l'espace urbain, de canaliser le processus de développement des agglomérations et de faire respecter les règlements et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'aménagement foncier.

Cette mission doit être constamment mise en exergue aussi bien à travers l'action quotidienne des agences que par une communication visant à donner une meilleure image.

En attendant ces réformes, et à titre transitoire, un certain nombre de mesures doivent être prises, afin d'alléger les circuits et procédures en vigueur et réduire les délais dans la délivrance des autorisations.

Cependant la diversité des territoires impose une vision plus rapprochée des cas et par conséquent des procédures plus appropriées et adaptées à la situation réelle sur le terrain. A cet effet, l'instruction des dossiers de demande des autorisations de construire et / ou de lotir par les Agences urbaines doit obéir dorénavant aux directives suivantes :

1- La délivrance d'une note d'orientation pour les grands projets d'investissement.

Actuellement, dans les secteurs couverts par des documents d'urbanisme, il est délivré sur demande des pétitionnaires, une note de renseignements, informant le demandeur des dispositions du plan d'aménagement, frappant son terrain. Pour les secteurs non couverts par les documents d'urbanisme, la note de renseignements n'est pas délivrée, puisqu'il n'y a aucune information urbanistique à donner.

Cette situation pose un problème, lorsque de grands projets d'investissement sont déposés dans des secteurs non encore couverts par un plan d'urbanisme.

Afin de résoudre cette question, les Agences urbaines doivent, lorsqu'il s'agit de grands projets d'investissement, situés dans des secteurs non couverts par des documents, délivrer une note d'orientation qui comportera un rappel des règlements applicables à la zone où se situe le projet, l'avis sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement à la lumière des indications et informations données par le pétitionnaire. La note d'orientation indiquera également le circuit à suivre par le dossier. Pour ce faire, le pétitionnaire doit fournir à l'administration une fiche signalétique faisant ressortir, notamment, la situation du projet, ses références foncières et sa consistance.

La note d'orientation notifiant la réponse de l'administration doit être adressée au pétitionnaire dans les 48 heures. Sa durée de validité est d'une année.

Par ailleurs, la note de renseignements continuera à être délivrée normalement pour le reste des projets. Cependant, sa durée de validité sera prolongée pour devenir équivalente à celle du plan d'aménagement lorsque ce dernier est homologué.

Pour les plans d'aménagement en phase d'étude ou d'approbation la durée de validité de la note de renseignements reste valable 6 mois.

2- Instaurer la pré-instruction des grands projets, par les Agences urbaines, avant le dépôt officiel aux sièges des communes.

Afin de raccourcir les délais de délivrance des autorisations, délais souvent rallongés par les va et vient des dossiers entre les communes, les Agences Urbaines et les

pétitionnaires, dus aux remarques et observations des commissions, il est instauré au niveau de chaque agence urbaine un service de pré-instruction des dossiers, sur le plan réglementaire et urbanistique. Pour ce faire, les pétitionnaires doivent déposer dans ces services, des dossiers complets, permettant d'effectuer une pré-instruction détaillée et complète. Les remarques et les observations d'ordre réglementaire et urbanistique, relevées lors de cette pré-instruction seront consignées dans un procès-verbal versé dans le dossier et paraphé par l'architecte auteur du projet et l'Agence Urbaine qui a effectué la pré-instruction. Le premier s'engage à satisfaire les remarques formulées par l'administration, et cette dernière s'engage également à émettre un avis favorable sur le projet une fois ces remarques satisfaites, à condition, toutefois que le projet, une fois corrigé, ne change pas de consistance ou de programme. La pré-instruction qui est une étape facultative, effectuée uniquement sur demande du pétitionnaire ou de son architecte, doit se faire dans un délai n'excédant pas les 7 jours, sans toutefois perturber le fonctionnement normal des Agences Urbaines.

3- Délivrance de l'avis favorable sous réserve de satisfaire les remarques relevant des autres aspects sectoriels, à condition que la satisfaction de ces remarques ne remette pas en cause entièrement le projet.

En effet, il a été constaté que des projets d'investissement de grande importance, ne reçoivent pas l'avis favorable, à cause de quelques observations ou remarques, relevant des services autres que ceux de l'Urbanisme, bien que les remarques formulées soient parfois minimales et sans impact sur le projet. Afin de remédier à cette situation préjudiciable aux grands projets d'investissement, les Agences Urbaines, doivent dorénavant, pouvoir délivrer un avis favorable sur le plan urbanistique, si le projet ne soulève aucune observation sur cet aspect, sous réserve de satisfaire les autres remarques s'il y a lieu. Les Agences Urbaines, avant de délivrer l'avis favorable sous réserve, doivent toutefois s'assurer que les remarques qui constituent la réserve, n'engendrent aucune modification notable du projet pouvant remettre en cause l'avis favorable prononcé.

Les projets qui reçoivent aussi l'avis favorable, auront les réserves inscrites sur les plans et la décision d'autorisation. L'administration et la commune concernée se réservent le droit d'effectuer des contrôles à tout moment sur le chantier pour s'enquérir de la satisfaction des réserves formulées par la commission lors de l'étude du projet. A défaut de satisfaction desdites réserves, le permis d'habiter ou le certificat de conformité sera refusé au pétitionnaire.

4- Institution d'une Commission ad hoc chargée d'instruire les dossiers en souffrance.

Il a souvent été constaté que des dossiers d'investissement, pour des raisons diverses, restent en souffrance pendant longtemps, des fois même, ils sont abandonnés. Les requérants estiment qu'ils sont lésés dans leurs droits et jugent l'administration responsable de l'abandon du projet et de l'investissement escompté. Afin de régler définitivement ce genre de situation, une commission ad hoc sera constituée au niveau central et mise sous l'autorité directe de Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Elle aura pour mission de traiter les dossiers litigieux. Elle constituera de ce fait, un recours pour tous les

investisseurs qui estiment que les services de l'Urbanisme n'ont pas été suffisamment réceptifs à leurs doléances.

Cette commission sera également chargée de l'arbitrage sur des dossiers qui auront fait l'objet de divergence d'appréciation entre les différents services du Ministère.

4-1- lorsque le projet est situé dans un secteur non couvert par un document d'urbanisme, le projet ne doit pas être systématiquement rejeté, mais étudié d'abord par les Agences Urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes quant à son opportunité et son impact, vérifier s'il n'a pas fait l'objet d'une note d'orientation préalable, et transmettre ensuite le dossier avec avis au Ministère, dans un délai de dix jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Les mêmes dispositions sont appliquées lorsqu'il s'agit de projets situés dans des secteurs soumis à des études d'aménagements sectoriels ou dans des zones R.S.

4-2- lorsque le projet est situé dans un secteur en cours d'étude par des documents d'urbanisme, les Agences Urbaines sont tenues d'instruire le projet et de l'intégrer dans les documents en cours d'étude, s'il ne remet pas en cause les options futures du plan d'urbanisme. Une fiche détaillée sur le projet doit être adressée à la commission centrale ad hoc.

4-3- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents, mais dont les terrains sont non équipés en VRD notamment l'assainissement, et /ou non immatriculés, le dossier doit tout de même, faire l'objet d'une étude préalable, par les Agences Urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes. Une fiche détaillée sur le projet doit être établie et soumise à l'appréciation de la commission centrale ad hoc.

4-4- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents d'urbanisme, mais dont la consistance est contraire aux dispositions réglementaires régissant le secteur : Dans ce cas, un refus systématique ne doit plus être automatiquement prononcé ; le projet doit être étudié par l'Agence Urbaine en concertation avec la Préfecture ou la Province et la Commune concernées. Une fiche détaillée sur le dossier doit être établie, et soumise à l'appréciation de la commission ad hoc.

Les dispositions citées ci-dessus, concernent tous les projets d'investissement de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des petits projets à caractère privé et individuel qui ne présentent aucun intérêt d'ordre général ou économique.

Par ailleurs, et en guise de mesures complémentaires, pour raccourcir les délais et faciliter la délivrance des autorisations des projets d'investissement, des notes circulaires conjointes entre le MATEUH et le Ministère de l'Intérieur, seront adressées aux communes, pour restructurer les services chargés de l'instruction des dossiers, afin de respecter les délais qui leur sont impartis pour la transmission des dossiers et la réponse aux pétitionnaires.

D'autres notes et circulaires seront adressées également aux Agences Urbaines, les invitant à diligenter l'instruction des projets, à organiser des séances hebdomadaires

pour l'instruction des dossiers en présence des architectes auteurs des projets, afin de garantir une meilleure efficacité, transparence et rapidité.

J'attacherai du prix au respect du contenu de la présente note, dont les dispositions entrent également, dans le cadre de la circulaire de Monsieur le Premier Ministre, citée en référence, relative à la création de commissions interministérielles chargées de promouvoir l'investissement.

**LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'URBANISME ET DEL'HABITAT**

M. Mohamed EL YAZGHI

**ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'URBANISME ET DE L'HABITAT**

**Simplification des circuits et procédures d'instruction des
demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer
des groupes d'habitations et de morceler**

Octobre 2000

- **CIRCULAIRE DE MONSIEUR LE PREMIER MINISTRE N°14/2000 DU 02 OCTOBRE 2000**
- **CIRCULAIRE DE MONSIEUR LE MINISTRE CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT N°1500/2000 DU 06 OCTOBRE 2000**

NOTE DE PRESENTATION

L'instruction des dossiers des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitations dans le ressort territorial des agences urbaines suivait une procédure conçue depuis 1985 et adaptée par la circulaire n°222/cab du Ministre de l'Intérieur parue en 1995.

Les dispositions de cette circulaire se sont avérées trop contraignantes et les délais d'instruction des demandes d'autorisation encore assez longs.

Afin de simplifier et de rationaliser la procédure susvisée, elle a été révisée essentiellement pour :

- assurer une information fiable et une sécurité juridique dans le domaine de l'urbanisme ;
- introduire certains réaménagements de nature à activer les procédures et à les rendre assez souples en vue de faciliter la tâche aux lotisseurs et aux constructeurs.

Ainsi, la circulaire du Premier Ministre n°14/2000 du 02 Octobre 2000 et la circulaire n°1500/2000 du ministre chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement du 06 Octobre de la même année, prise en application de cette dernière ont-elles préconisé les mesures ci-après portant aussi bien sur la note de renseignements que sur les circuits des procédures d'instruction des demandes d'autorisation.

I- Note de renseignements :

- délivrance de la note de renseignements à tout demandeur, chaque fois que le secteur est doté d'un document d'urbanisme homologué ;
- délivrance de cette note dans un délai de 72h au lieu de 20 jours ;
- extension de sa durée de validité afin de coïncider avec celle du document d'urbanisme de référence.

II- Circuits des procédures :

1-Procédure dite «des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles» :

- institution d'une nouvelle procédure dite «des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles» ;
- délivrance des autorisations par le président du conseil communal sans consultation de l'agence urbaine pour les travaux assujettis à cette nouvelle procédure ;
- un état des décisions accordées est adressé, pour information, à l'agence urbaine et au gouverneur.

2- Procédures relatives aux grands et petits projets :

- institution d'une fiche du parcours des projets qui est remise au demandeur pour la communiquer au Gouverneur et à l'agence urbaine à des fins de suivi ;
- allégement des dossiers des demandes d'autorisation ;
- obligation est faite aux différents services de communiquer leur avis dans un délai de 10 jours, faute de quoi cet avis est réputé favorable ;
- l'architecte, auteur du projet, peut être invité à la réunion de la commission chargée d'examiner les dossiers, afin de prendre connaissance des observations que soulève son projet ;
- délivrance de l'autorisation sous réserve, lorsqu'il s'agit d'observations faciles à satisfaire ;
- le dossier peut rester ouvert à la commune dans un délai maximum de 10 jours afin de permettre aux intéressés de répondre aux observations émises ;
- des modifications mineures peuvent être effectuées sur place ;
- l'état des décisions prises et des avis émis par les services techniques doivent être communiqués à l'agence urbaine et au gouverneur, pour information ;
- dépôt des dossiers des demandes d'autorisation en deux étapes pour plus de commodité pour les investisseurs (partie dès le départ, le reste peu avant la réception des documents "ne varietur" et à la demande de la commune) en ce qui concerne les projets de lotissements et de groupes d'habitations.

- **CIRCULAIRE DE MONSIEUR LE PREMIER MINISTRE N°14/2000 DU 02 OCTOBRE 2000**

Rabat, le 4 rajeb 1421 (2 octobre 2000)

ROYAUME DU MAROC

LE PREMIER MINISTRE

Circulaire n°14/2000

A

MESSIEURS

- LES WALIS DES REGIONS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET : Simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

Comme vous le savez, le secteur de l'urbanisme constitue, par excellence, un domaine qui contribue à la création de l'emploi, à l'offre de logement, à l'aménagement de lieux d'activités, à la circulation des richesses et des biens et à l'apport de ressources fiscales importantes à l'Etat et aux collectivités locales.

Afin de permettre à ce secteur de stimuler l'investissement et de faciliter l'action des intervenants dans le domaine de la promotion de l'urbanisme et par conséquent de jouer pleinement le rôle qui lui échoit, il est nécessaire de simplifier et d'accélérer les procédures et de supprimer celles qui sont dépourvues d'une base légale ou qui s'avèrent inutiles. De même qu'il est indispensable de réduire le nombre des pièces constitutives des dossiers et ce, dans une coordination et une coopération parfaites entre les parties concernées.

Par conséquent, et dans l'attente de la révision des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, il a été décidé de revoir les procédures d'instruction des demandes d'autorisations de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler, en vigueur dans le ressort territorial des agences urbaines, dans le but :

- de garantir l'accès à une information fiable dans des délais raisonnables et de pourvoir le domaine de l'urbanisme de la sécurité juridique ;

- de renforcer le rôle de la commune en matière d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- d'accélérer les procédures et de faciliter la tâche aux lotisseurs et aux constructeurs.

L'atteinte de ces objectifs exige de parties concernées d'observer les règles et les mesures ci-après :

- A- Les administrations publiques concernées sont tenues de prendre les dispositions nécessaires pour qu'elles soient valablement représentées à l'échelon local et au sein des commissions, de manière à assumer leurs responsabilités dans ce domaine ;
- B- Le président du conseil communal prend sa décision et délivre l'autorisation demandée, à la lumière de toutes les consultations requises (avis conformes, avis consultatifs), sans transgresser toutefois, les avis conformes tel que ceux reconnu à l'agence urbaine ;
- C- Les différents services concernés par un projet donné doivent formuler leur avis à son propos dans les délais impartis ou, au plus tard, au cours de la réunion des commissions créées à cet effet, faute de quoi leur avis est réputé favorable ;
- D- Le refus de formuler un avis ou de délivrer une autorisation fondé sur le manque de l'une des pièces constitutives du dossier n'ayant pas d'impact sur son instruction et pouvant être jointe au dossier ultérieurement tels que les fiches d'identité, les fiches signalétique, les contrats conclus avec les professionnels et les autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal, doit être évité ;
- E- Il appartient au président du conseil communal de prendre toutes les dispositions nécessaires afin que les dossiers soient instruits dans tous les cas, avec la plus grande célérité possible, et faute de mieux, dans les délais légaux, sachant que son silence après ces délais est réputé autorisation ;
- F- Les résultats de l'instruction des dossiers doivent être affichés au siège de la commune, et le cas échéant, à celui de l'agence urbaine, dans les vingt-quatre heures qui suivent la prise de décision afin de permettre au public d'en prendre connaissance ;
- G- En vue de réduire les délais et par conséquent, d'accélérer l'instruction des dossiers, les walis et les gouverneurs doivent veiller, de près et régulièrement, au suivi des procédures auxquelles sont assujetties les demandes d'autorisations présentées et s'assurer de leur bon déroulement et faciliter l'échange des correspondances entre les collectivités locales et les établissements publics, ainsi que les autres services administratifs concernés.

Il importe, en dernier lieu, d'attirer l'attention sur les deux principes fondamentaux ci-après :

- les autorisations de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitations, qui sont délivrées, bien entendu, sous réserve des droits des tiers, ont pour objectif d'assurer la conformité des projets sur lesquels elles portent avec la réglementation de l'urbanisme en vigueur. Cette règle doit être constamment le fondement du travail de l'administration dans ce domaine vital.
- La consultation des administrations compétentes est une formalité substantielle qui s'impose à l'administration. Il ne peut être, en aucun cas, dérogé à ce principe.

La présente circulaire s'applique au ressort territorial de l'ensemble des agences urbaines, existantes ou à mettre en place. A cet effet, une circulaire du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement fixera les dispositions techniques et procédurales qui seront, dorénavant, applicables en la matière.

En insistant, de nouveau, sur la nécessité d'encourager l'investissement et de faciliter, par tous les moyens légaux, l'action de l'ensemble des citoyens dans le domaine de l'urbanisme, je vous invite à veiller à la stricte application des instructions qui précèdent et à en assurer une large diffusion auprès des services relevant de votre autorité.

Le Premier
Ministre

Abderrahman
Yousseoufi

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE CHARGE DE
L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE
L'ENVIRONNEMENT

Rabat, le 06 octobre 2000

SECRETARIAT GENERAL
N° 1500 / 2000

LE MINISTRE CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'URBANISME , DE L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT

A

MESSIEURS

- LES WALIS DE REGIONS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES ;
- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

OBJET : SIMPLIFICATION DES CIRCUITS ET PROCEDURES D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, DE LOTIR, DE CREER DES GROUPES D'HABITATIONS ET DE MORCELER.

REF : LA CIRCULAIRE DU PREMIER MINISTRE N°14/2000 DU 2 OCTOBRE 2000.

Afin de mettre un terme aux anomalies que continuent de connaître les procédures applicables en matière d'instruction des demandes d'autorisation de lotir, de créer des groupes d'habitations, de construire et de morceler, et qui sont préjudiciables tant aux intérêts des citoyens qu'à l'image de marque de l'administration, il s'avère nécessaire de redéfinir ces procédures dans le but de les simplifier et de leur garantir davantage de transparence et d'efficacité.

La présente circulaire, qui s'applique au ressort territorial de l'ensemble des agences urbaines existantes ou à mettre en place, portera donc sur les deux questions essentielles suivantes :

- la note de renseignements administratifs ;
- les circuits d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler.

I - LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

La demande de renseignements administratifs a uniquement pour objet d'informer le pétitionnaire sur l'utilisation réservée à un ou plusieurs terrains par les documents d'urbanisme en vigueur.

Le pétitionnaire peut éventuellement indiquer la nature du programme envisagé.

Elle sera délivrée à tout demandeur de renseignements qui présente sa demande conformément aux termes de la présente circulaire, une "note de renseignements" établie conformément aux indications visées en annexe n°1.

Une telle demande peut émaner de tout intéressé lorsque le document d'urbanisme est homologué. A défaut d'un tel document, elle ne peut émaner que du propriétaire du terrain concerné ou d'une personne qui fournit un accord de ce dernier ou tout titre justifiant l'obtention de cette note tel qu'un acte déclaratif d'utilité publique.

Au reçu de cette demande, l'agence urbaine dispose de 72 heures pour délivrer ladite note.

La "note de renseignements" est délivrée sur la base des données fournies par le demandeur et ne peut, donc, attester de leur véracité. Sa durée de validité est de six mois lorsque le document d'urbanisme concerné est en cours d'instruction ou d'approbation. Dans le cas où ce document est déjà homologué, ladite note demeure valable tant que la validité de ce dernier n'a pas cessé.

Mais, elle ne peut en aucun cas équivaloir à un accord de l'agence urbaine sur un quelconque projet ultérieur.

La demande de renseignements doit être établie conformément au modèle défini en annexe n°1 et comporter toutes les indications nécessaires à l'identification précise du terrain concerné.

II - LES CIRCUITS D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, DE LOTIR, DE CREER DES GROUPES D'HABITATIONS ET DE MORCELER

La procédure d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler comprendra, dorénavant, trois catégories :

- la procédure dite « des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles » ;
- la procédure dite « des petits projets » ;
- la procédure dite « des grands projets ».

Ces demandes d'autorisation portent sur des projets ou des travaux déterminés dont le programme et la mise en forme doivent être totalement explicites.

A cet effet, et s'agissant de la procédure des petits et grands projets, les demandes d'autorisation comportent les pièces dont la liste est fixée en annexes n°s 5 et 6, étant précisé que la totalité des documents requis n'est pas exigée au moment du dépôt de la demande. Une partie desdits documents ne sera fournie qu'à la demande de la commune, et ce, avant la réception des documents "ne varietur".

Pour la procédure des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles, seul un dossier sommaire, déposé en une seule fois, est exigible.

Quelle que soit la procédure d'instruction, les demandes ci-dessus mentionnées sont toujours déposées au siège de la commune⁽¹⁾ habilitée à délivrer l'autorisation requise. Après vérification de la constitution du dossier, un récépissé, daté, signé et portant un numéro d'identification, est délivré au nom du requérant.

1 - LA PROCEDURE DES MENUS TRAVAUX ET DES INSTALLATIONS SAISONNIERES OU OCCASIONNELLES

Sont assujettis à la procédure dite "procédure des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles" tous les travaux qui ne sont du ressort ni de la procédure des grands projets ni de la procédure des petits projets et dont la liste est établie respectivement en annexes n°s 3 et 4.

Les dossiers, assujettis à cette procédure, ne sont pas transmis, pour avis, à l'agence urbaine. Néanmoins, les communes sont tenues d'adresser mensuellement à ladite agence ainsi qu'à la préfecture ou à la province concernées, la liste des décisions accordées, tout en faisant ressortir la nature des travaux envisagés.

2 - PROCEDURES DES PETITS ET GRANDS PROJETS.

Les procédures dites « de petits projets » et « de grands projets » sont régies par les dispositions particulières et communes ci-après.

(1) Sauf dans les municipalités visées aux articles 67 et 67 bis du dahir portant loi n°1-76-583 du 30 septembre 1976 relatif à l'organisation communale tel qu'il a été modifié.

2.1 - Dispositions particulières à la procédure des petits projets

La procédure dite « de petits projets » s'applique aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel, de faible importance et dont la liste est établie en annexe n°3.

Les dossiers sont déposés auprès de la commune⁽¹⁾ sur le territoire de laquelle est prévu le projet concerné.

Ces dossiers, qui font l'objet d'une instruction de la part des services techniques de la commune, sont par la suite, examinés conformément à la procédure ci-après par une commission comprenant :

- un architecte, représentant de l'agence urbaine ;
- un conseiller communal, responsable du service du plan, assisté d'un architecte en fonction à la commune ou, à défaut, d'un technicien ;
- un représentant de la division technique préfectorale ou provinciale 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.

Cette commission se réunit, en cas d'existence d'un document d'urbanisme homologué, sous la présidence du président du conseil communal concerné ou son représentant, le secrétariat devant être alors assuré par l'agence urbaine.

En l'absence d'un tel document, le directeur de l'agence urbaine ou son représentant préside ladite commission.

Le lieu et la date de la réunion de la commission qui siège périodiquement, selon un calendrier préétabli, sont fixés d'un commun accord entre la commune, l'agence urbaine et la préfecture ou la province concernées et ce, dans un double souci de souplesse et de simplification des procédures, à condition que les dossiers soient instruits dans un délai ne dépassant pas huit (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 province et de l'agence urbaine concernées sont présents.

Les membres présents de la commission doivent être en mesure de se prononcer définitivement sur les projets qui leur sont soumis. Ils doivent, en

outre, émettre toutes les observations que soulève l'examen des projets en question, dans leur version définitive. La décision de cette commission est prise par consensus.

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 généraux en matière d'urbanisme ;
- la conformité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Le représentant de la commune se présente à la commission susvisée, muni des dossiers inscrits à l'ordre du jour de ladite commission, ainsi que de tout document de base permettant l'instruction de ces dossiers, tels que plans et cahiers des charges des lotissements autorisés, certificat de réception de leurs travaux d'équipement, feuille d'alignement et les documents relatifs à la restructuration de lotissement, le cas échéant.

A l'issue de l'instruction des dossiers par la commission, trois cas peuvent se présenter :

a- La commission a émis un avis favorable sur le projet :

L'avis favorable est émis soit sans réserve, soit sous une ou plusieurs réserves.

*** Cas d'avis favorable sans réserve.**

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

*** Cas d'avis favorable avec une ou plusieurs réserves**

Dans le souci d'éviter le rejet du dossier pour des motifs parfois sans grand impact sur le projet, la commission susvisée 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.

Dans ce cas également, le dossier est visé et repris dans les mêmes conditions que celles fixées pour le cas précédent. Les réserves formulées doivent être portées sur les documents concernés et incluses dans la décision d'autorisation.

Le président du conseil communal concerné délivre, dans les deux cas, l'autorisation de construire, après avoir apposé la mention "ne varietur" sur les pièces graphiques et écrites du dossier autorisé. Un exemplaire de ladite autorisation est transmis dans un délai de sept (7) jours à l'agence urbaine et, le cas échéant, au service de distribution d'eau et d'électricité.

L'autorisation délivrée est notifiée à l'adresse du demandeur.

b- La commission a refusé le projet ou a apposé un sursis à statuer

Le dossier est, dans ce cas, repris, séance tenante, par le représentant de la commune. Celle-ci notifie, alors, sa décision à l'intéressé (refus ou sursis à statuer) dans les 48 heures suivant la réunion de la commission. Ladite décision doit être motivée en fonction des conclusions de la commission.

Le requérant peut alors, en cas de refus, s'il n'a pas renoncé définitivement à son projet, déposer une nouvelle demande, dans les mêmes formes qu'initialement, après modification du projet compte tenu des observations de l'administration et en spécifiant, toutefois, les références du ou des anciens dossiers déposés.

c- le dossier est évoqué par l'agence urbaine

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

Après instruction des dossiers par la commission, un état desdits dossiers faisant ressortir l'avis émis est adressé, pour information, par l'agence urbaine au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.

2.2 - Dispositions particulières à la procédure des grands projets

Sont assujettis à la procédure dite "des grands projets", les projets de lotissements, de groupes d'habitations, de constructions et d'aménagements dont la liste figure en annexe n°4.

Une fois déposés auprès de la commune, lesdits dossiers sont adressés, dans un délai de 3 jours suivant la date du dépôt, à l'agence urbaine ainsi qu'aux autres services et organismes concernés (services chargés de distribution d'eau et d'électricité, protection civile, organisme de télécommunications, etc.). Une copie du récépissé délivré au déposant est jointe à chaque dossier.

Ces dossiers font l'objet d'une première instruction de la part des services et organismes susvisés, chacun en ce qui le concerne. Ils doivent 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 urbaine ou son représentant.

L'instruction des dossiers assujettis à cette procédure, par l'agence urbaine portera, outre les points susvisés concernant la procédure des petits projets, uniquement sur la qualité urbanistique du projet.

Outre les membres de la commission prévue pour la procédure des petits projets, cette commission comprend :

- un représentant des services chargés de l'assainissement et de la distribution d'eau et d'électricité (régie d'eau et d'électricité...) ;
- un représentant de la protection civile ;
- un représentant de l'organisme chargé des télécommunications.

Les modalités de fonctionnement de cette commission sont similaires à celles prévues ci-dessus pour la commission instituée pour la procédure des petits projets.

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 dont la composition est fixée à l'annexe n°6, 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.

a- la commission a émis un avis favorable sur le projet

A l'instar de la procédure des petits projets, la commission peut, dans ce cas, émettre son avis favorable soit sans réserve, soit avec une ou plusieurs réserves.

*** Avis favorable sans réserve.**

Dans ce cas, le représentant de l'agence urbaine porte la mention "avis favorable" de l'agence urbaine sur le dossier qui est retourné à la commune. Celle-ci délivre l'autorisation demandée et appose la mention "ne varietur" sur les pièces du dossier (plans, cahiers des charges...).

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

*** 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. Par conséquent, 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 dans les mêmes formes que celles prévues pour le cas précédent.

b- La commission a refusé 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 alors soit renoncer définitivement à son projet, soit déposer une nouvelle demande selon les formes susmentionnées, en spécifiant, toutefois, les références du ou des anciens dossiers déposés.

2-3- Dispositions communes aux procédures des petits et grands projets

Sont également applicables aux procédures dites "des petits projets" et "des grands projets", outre les dispositions particulières ci-dessus développées, les dispositions communes ci-après que les intéressés sont appelés à observer :

- Il est délivré au pétitionnaire, à l'occasion du dépôt de sa demande, une fiche dite "fiche du parcours du projet". Celle-ci est établie selon le modèle en annexe n°8, et porte la date de réception de la demande par l'administration communale et son numéro d'ordre. Une copie de ladite fiche est déposée, dès sa réception, par l'intéressé auprès de l'agence urbaine et de la préfecture ou province concernées afin de leur permettre d'assurer le suivi du parcours des projets d'investissement, d'apprécier l'efficacité et l'adaptation des procédures

en vigueur, d'en établir des évaluations périodiques et d'en proposer, le cas échéant, les ajustements nécessaires ;

- L'architecte, auteur du projet, peut, à sa demande ou à celle du président de la commission, être invité à assister à la réunion en tant qu'observateur afin de prendre connaissance des observations que suscite son projet et d'apporter les éclaircissements nécessaires, chaque fois que les membres de la commission le souhaitent ;
- Le dossier peut, lorsqu'il ne soulève pas d'objections majeures, demeurer, à la demande du pétitionnaire ou de l'architecte, auteur du projet, ouvert au niveau de la commune ou de l'agence urbaine, selon le cas, jusqu'à ce que celui-ci réponde aux observations émises. Toutefois, le délai imparti à cet effet ne doit, en aucun cas, excéder 10 jours ;
- Des modifications mineures peuvent également être apportées sur place, à condition de ne pas générer d'autres modifications ou perturber le bon déroulement des travaux de la commission, ni surcharger le plan déposé à l'appui de la demande d'autorisation ;
- 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.

*

* *

Je ne saurais trop insister sur la nécessité de veiller à la stricte application des instructions qui précèdent, à en assurer une large diffusion auprès de vos services respectifs et à saisir ce département des éventuelles difficultés qui pourraient surgir de leur application.

Le Ministre Chargé de l'Aménagement du Territoire,
de l'Environnement, de l'Urbanisme, et de l'Habitat


M. Mohamed ELYAZGHI

ANNEXES

DEMANDE DE NOTE DE RENSEIGNEMENTS

Cette demande à remplir par le demandeur, doit contenir les renseignements afférents aux éléments suivants :

- a) identité du propriétaire du terrain ;
- b) autorisation du propriétaire et identité du demandeur s'il est autre que le propriétaire ⁽¹⁾ sauf si le secteur est couvert par un plan d'aménagement homologué ;
- c) certificat de propriété avec les références cadastrales exactes du terrain et le numéro de la planche correspondante, le cas échéant ;
- d) nature du projet envisagé :
 - lotissement ;
 - construction de logement ;
 - construction commerciale,
 - construction industrielle ;
 - construction touristique ;
 - morcellement ;
 - autre projet.

NOTA : le demandeur devra fournir en outre et en double exemplaire :

- un plan cadastral ou à défaut un levé topographique ;
- un plan de situation du terrain au 1/ 2000 ou 1/ 5000.

⁽¹⁾ dans le cas où le demandeur ne produit pas un autre titre justifiant l'obtention de la note de renseignements, tel qu'un acte de déclaration d'utilité publique.

PARTIE
A REMPLIR PAR L'AGENCE URBAINE

- a) spécification du document d'urbanisme régissant le droit d'utilisation des sols : plan de zonage, plan d'aménagement de la commune deou plan de développement de l'agglomération rurale de la commune de
- b) éventuellement, sursis à statuer précisant les raisons de cette décision.
- c) dispositions principales :
- * zone d'affectation prévue ;
 - * types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ;
 - * types d'occupation soumis à des règles spéciales ;
 - * possibilités maximales d'occupation du sol ;
 - * implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes ;
 - * implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ;
 - * hauteur maximale des constructions ;
 - * conditions d'accès de voirie et de stationnement ;
 - * toutes autres indications utiles telles que celles relatives aux équipements d'infrastructure nécessaires.

**LISTE DES PROJETS FAISANT L'OBJET
DE LA PROCEDURE DES MENUS TRAVAUX ET DES
INSTALLATIONS
SAISONNIERES OU OCCASIONNELLES**

La procédure des menus travaux et des installations saisonnières ou occasionnelles concerne les dossiers afférents aux projets ci-après :

- a) - les installations de type saisonnier ou occasionnel ;
- b) - les réfections ;
- c) - les aménagements de constructions existantes qui n'engendrent pas de changement d'affectation ou de modification portant sur les points visés par les règlements en vigueur, notamment, sur les parties indivises, les structures porteuses, les façades et la distribution interne.

**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 œuvre 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 a 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.

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 œuvre 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 œuvre 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.

**DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER
DE DEMANDE D'AUTORISATION DES TRAVAUX
ASSUJETTIS
A LA PROCEDURE DES MENUS TRAVAUX ET
DES INSTALLATIONS SAISONNIERES OU
OCCASIONNELLES**

Le pétitionnaire doit fournir :

- une demande écrite⁽¹⁾ comportant notamment :
 - la description des travaux et le lieu de leur réalisation ;
 - le délai dans lequel ces travaux seront réalisés et la date de leur commencement.
- un engagement du pétitionnaire à se conformer aux termes de sa demande, à faciliter l'accès à son chantier aux agents assermentés habilités à constater les infractions en matière de construction et à déclarer l'achèvement des travaux aussitôt que ceux-ci seront terminés.

⁽¹⁾ cf. modèle ci-joint.

ROYAUME DU MAROC

PREFECTURE OU PROVINCE DE.....
COMMUNE DE.....

DEMANDE D'AUTORISATION
DE

Nom du pétitionnaire :.....

Adresse
:.....

Qualité * :.....

Description des travaux
:.....
.....
.....

Lieu des travaux :.....

Date de commencement:.....

Délai de réalisation :.....

Engagement du pétitionnaire

Je m'engage à me conformer scrupuleusement aux termes de la présente demande, à faciliter aux agents assermentés, habilités à constater les infractions en matière de construction, l'accès à mon chantier et à déclarer l'achèvement des travaux dès qu'ils seront achevés.

Fait à, le.....

(Signature légalisée)

* Propriétaire, locataire, usufruitier...

**CONSTITUTION DU DOSSIER
A FOURNIR LORS DE TOUTE DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE, DE LOTIR, DE CREER
UN GROUPE D'HABITATIONS OU DE MORCELER**

I - AUTORISATION DE LOTIR :

1°) - Lotissements situés dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué :

La demande d'autorisation de lotir qui devra être adressée en double exemplaire au président du conseil communal sera constituée par :

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/ 500 indiquant clairement la situation du terrain dans l'agglomération. Sur ce plan figureront en outre :

- 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).

2°)- Les lotissements situés en dehors des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué :

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 public des télécommunications, le cas échéant ⁽¹⁾ ;
 - 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 :

- 1°) un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural ;
- 2°) les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/ 50, le cas échéant ;

B- Documents techniques complémentaires :

- 1°) 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 ;

(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).

2°) 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 ;

3°) 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 :

a- des largeurs des chaussées, dimensions de bordures et pentes ;

b- 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.

4°) les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/ 50, le cas échéant.

Les pièces ci-dessus, dont le nombre d'exemplaires n'a pas été précisé, sont fournies en trois exemplaires.

II - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

1°) Projets situés dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques et les zones à vocation spécifique :

Tout constructeur doit fournir :

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⁽¹⁾ ;

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.

2°) Les projets situés en dehors des communes urbaines, des centres délimités, de leurs zones périphériques et des zones à vocation spécifique :

A-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 établissement public ou à usage du public.

(1) pour les immeubles quels qu'en soit la nature ou l'usage comportant au moins soit quatre niveaux soit trois niveaux contenant six logements ainsi que pour les immeubles à usage industriel ou commercial d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m² (art. 44 de la loi n° 12-90).

Toutefois, 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, des centres délimités, leurs zones périphériques et les zones à vocation spécifique.

B) Les 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^(*) :

En ce qui concerne les projets situés dans les groupements d'urbanisme, le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales dans une profondeur d'un kilomètre de part et d'autre de la voie, le long du littoral dans une bande de 5 kilomètres ainsi que dans les lotissements autorisés, la demande d'autorisation de construire doit être accompagnée par le dossier prévu au A- du 2°) ci-dessus se rapportant aux agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.

III - AUTORISATION DE CREER UN GROUPE D'HABITATIONS

Pour les projets situés en dehors des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement, le dossier à fournir à l'appui de la demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations doit comprendre, en plus des pièces à présenter pour l'obtention de l'autorisation de lotir, celles exigibles pour l'octroi du permis de construire à l'exclusion, toutefois, de toute pièce pouvant faire double emploi.

IV - AUTORISATION DE MORCELER

En vue de l'obtention de cette autorisation qui est exigible dans les communes urbaines, les centres délimités, les zones périphériques, les groupements d'urbanisme, les zones à vocation spécifique ainsi que dans toute partie couverte par un document d'urbanisme, le pétitionnaire doit fournir à l'appui de sa demande, en quatre exemplaires, un dossier constitué des documents suivants:

(*) non compris dans le champ d'application du 1°) et du A- du 2°) qui précèdent, c'est-à-dire non situés dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques respectives, les zones à vocation spécifique et les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.

1°)- 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, établi par un ingénieur-géomètre topographe ;

2°)- 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 ;

3°)- éventuellement, un plan masse faisant apparaître les bâtiments existants ;

4°)- 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 dudit dossier.

Tout dossier ne comportant pas la totalité des documents susvisés est irrecevable.

**COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ESTHETIQUE,
DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES
CLASSES**

La commission d'esthétique, des monuments historiques et des sites classés est composée ainsi qu'il suit:

- le directeur de l'agence urbaine ou son représentant, président ;
- le président du conseil communal ou son représentant ;
- le représentant de l'autorité préfectorale ou provinciale ;
- l'architecte communal, chef du Service du Plan ;
- le représentant du Service des Affaires Culturelles, lorsque la construction projetée est située dans une Médina ou dans un site classé ou sous protection architecturale ;
- le président du conseil régional de l'Ordre National des Architectes ou son représentant ;
- un architecte du secteur privé désigné d'un commun accord entre l'agence urbaine et le conseil régional de l'Ordre National des Architectes ;

L'architecte, auteur du projet, peut être convoqué à la réunion de ladite commission.

ROYAUME DU MAROC

Province ou préfecture de

Commune de

FICHE DU PARCOURS DU PROJET

Nom du pétitionnaire

Date de réception de la demande

Adresse

Qualité *

Description des travaux

Lieu des travaux

Date de la transmission du dossier à l'agence urbaine

Date de la réunion de la commission

Suite réservée à la demande :

- du - délivrance de l'autorisation sous n°..... en date
- refus de l'autorisation en date du
- Sursis à statuer en date du

Observations et autres données :

Cachet de la commune

* propriétaire, locataire, usufruitier.

الرباط، في 27 يوليو 2000

المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني
والبيئة والتعمير والإسكان

عدد 1201

من الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني
والبيئة والتعمير والإسكان
إلى السادة:

- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني
- مديري الوكالات الحضرية والمؤسسات التابعة للوزارة
- المديرين الجهويين ومندوبي العمالات والأقاليم للإسكان

الموضوع : اضطلاع المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب
الوطني بمهام التنسيق بين مكونات الوزارة على المستوى الجهوي.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، لا يخفى عليكم ما توليه الوزارة من أهمية بالغة لتعزيز التنسيق و
التعاون ما بين مختلف المصالح و الهياكل التابعة لها لطبيعة عملها من جهة و لتفعيل
الكفاءات من أجل ضمان اندماج المخططات وبرامج العمل، وبلورة الأوراش الإصلاحية
التي تهم مجالات تدخلها من جهة أخرى.

و لهذه الغاية فقد حرصت على إحداث آليات للتنسيق والمتابعة على
مستوى أجهزة التدبير المركزية والجهوية. كما عملت على تنظيم عدة لقاءات للوقوف
عند الاختلالات والنقائص التي تفرزها الممارسات، وعلى إصدار مجموعة من الدوريات
تضمنت النتائج المستخلصة وحددت التوجهات الأساسية التي همت مجالات التدبير
والتنسيق والتواصل والبرامج ذات الأسبقية التي يجب الاضطلاع بها.

ولقد شكل المستوى الجهوي و المحلي محط اهتمام متواصل بهدف توحيد
المنظور في التعامل مع الملفات و القضايا المطروحة على هذا الصعيد و الاضطلاع
ببرامج عمل مشتركة ذات بعد ميداني وتقوية حضور الوزارة ومواقفها إزاء الفرقاء و
الفاعلين الجهويين و المحليين.

إلا أن الممارسات على مختلف هذه الواجهات، ورغم التقدم الملحوظ في بعض المناطق، لم ترق بعد إلى المستوى المطلوب لتسجيل وقعها الإيجابي ميدانياً بالمردودية والفاعلية اللازمين.

ويعزى ذلك إلى عدة عوامل يأتي في مقدمتها عدم نجاعة التنظيم الحالي للتنسيق على المستوى الجهوي وغياب مسؤول حقيقي يضطلع بمهمة التنسيق و المتابعة بكيفية دائمة.

لذا، فإنني قررت إسناد مسؤولية التنسيق ما بين مختلف المصالح الخارجية لهذه الوزارة والهياكل التابعة لها على المستوى الجهوي للمفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، اعتباراً للموقع المتميز الذي يحتلونه على صعيد نفوذهم الترابي خاصة بعد التعيينات السامية الأخيرة التي شملت كل جهات المملكة.

فبالإضافة إلى المهام التي يضطلع بها المفتشون الجهويون في إطار الاختصاصات المسندة لهم في ميادين إعداد التراب و التعمير و الهندسة المعمارية والتي نحن بصدد مراجعتها وتحديثها بالدقة اللازمة على ضوء الهيكلية الجديدة للوزارة، توكل إليهم مختلف المهام التي تدرج في إطار الإشراف و التنسيق في مختلف المجالات التي تدخل في اختصاصات هذه الوزارة بما فيها الإسكان والبيئة، حتى نحقق على المستوى الجهوي والمحلي الانسجام والاندماج الوظيفي بين المصالح التابعة لها. ومن بين هذه المهام على وجه التحديد نذكر ما يلي:

-تمثيل الوزارة على المستوى الجهوي في القضايا و الملفات التي لها علاقة بتفعيل الطاقات والتنسيق ؛

-الإشراف على تنفيذ التوجيهات الوزارية التي تهم مجالات التنسيق والتعاون وتتبع تقدم العمل بمختلف الملفات، ومراسلة المصالح المركزية بشأنه ؛

-رئاسة الاجتماعات الدورية للتنسيق على صعيد الجهة وتنظيم أعمالها وتتبع نتائجها ؛

-اتخاذ كل المبادرات الضرورية لتعزيز التواصل ما بين كل مكونات الوزارة خاصة ما يتعلق بتبادل المعلومات والوثائق وبرامج العمل المقررة، وإيجاد صيغ تمكن من وضع المخططات و البرامج الجديدة بالتنسيق تام فيما بينها ؛

-العمل على توحيد الرأي والمواقف إزاء الملفات ذات الصلة باختصاصات الوزارة إزاء الشركاء و الفاعلين الجهويين والمحليين.

ومن بين الملفات ذات الأهمية الإستراتيجية والتي صدرت بشأنها تعليمات دقيقة ألفت انتباه المسؤولين الجهويين إلى ضرورة تكثيف الجهود وتعزيز التنسيق من أجل الاضطلاع بالحزم اللازم بالملفات الآتية:

-إعداد وثائق إعداد التراب الوطني والتعمير ؛

- الإشراف على وضع الدراسات الخاصة بالمخططات المحلية للإسكان والتنمية الحضرية ؛
- تحديد الأراضي العمومية القابلة للتعمير لإقامة برنامج وطني للتجزئات السكنية ؛
- وضع البرامج النموذجية التي تهتم إعادة هيكلة تجمعات السكن الناقص التجهيز؛
- تتبع المشاريع التابعة للمؤسسات العمومية التي توجد قيد الدرس من طرف الوكالات الحضرية ؛
- الحرص على التنسيق بين الوكالات الحضرية والمؤسسات التابعة للإسكان خلال وضع البرامج ؛
- تتبع القضايا التي تهتم قطاع البيئة.

كما أدعو السادة المفتشين الجهويين إلى إيلاء هذه الملفات الأسبقية المطلقة ضمن المهام الموكولة إليهم في مجال التنسيق وإفادتي في القريب العاجل وقبل متم غشت المقبل بتقييم حول تقدم العمل بهذه الملفات.

هذا، وأهيب بالسادة مديري الوكالات الحضرية ومديري المؤسسات الجهوية للتجهيز والبناء وكافة المؤسسات الموضوعة تحت وصاية هذه الوزارة وكذا المديرين الجهويين و مندوبي العمالات والأقاليم للإسكان تقديم المساعدة الضرورية للسادة المفتشين الجهويين حتى ينهضوا بدورهم على أحسن وجه.

وبه الإعلام والسلام.

الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني
والبيئة والتعمير والإسكان
محمد اليازغي

المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب
الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة
إعداد التراب الوطني
والتعمير
الكتابة العامة
عدد 622

من الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة
إلى

السادة والسيدات:

المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني
مديري الوكالات الحضرية.

الموضوع : تفعيل أشغال اللجنة الخاصة المؤسسة طبقا للدورية الوزارية رقم
254 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 1999 المتعلقة بالمساطر المتبعة في
دراسات مشاريع الاستثمار.
المرجع : الدورية رقم 254 المشار إليها أعلاه.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، لقد أبانت سنتين من تطبيق مقتضيات الدورية رقم 254 المتعلقة بالمساطر
المتبعة في دراسات مشاريع الاستثمار منذ صدورها بتاريخ 12 فبراير 1999 على

نجاحتها في معالجة عدد كبير من ملفات مشاريع الاستثمار وكذا على قدرتها على استيعاب بعض الإشكاليات التي كانت مطروحة قبل بدء العمل بها.

غير أنه يستشف من الممارسة الفعلية للتدابير التي جاءت بها هذه الدورية ومن التقارير التي أعدتها كل من المفتشيات الجهوية والوكالات الحضرية في الموضوع بروز بعض المعوقات التي تحول دون تحقيق الأهداف القصوى المتوخاة منها. ويتجلى ذلك على الخصوص في عرض عدد هائل من الملفات على أنظار اللجنة الخاصة المحدثة على الصعيد المركزي دون التمييز بين طبيعة المشاريع وأهميتها، الأمر الذي يترتب عنه، من جهة، إضعاف دور اللجن المختصة التي تجتمع لدراسة الطلبات على الصعيد المحلي، ومن جهة أخرى، تكديس الملفات المعروضة على اللجنة المركزية الآتفة الذكر. لذا، وتوخيا للمزيد من النجاعة والسرعة في معالجة ملفات مشاريع الاستثمار، فإنني أشدد على ضرورة فرز المشاريع الاستثمارية المقدمة في إطار هذه الدورية وعرض المشاريع الكبرى منها والتي لم يحصل توافق بشأنها فقط - وليس غيرها - على اللجنة المذكورة. ويتعين تعزيز كل ملف بمذكرة تقنية تتضمن ما أسفر عنه التشاور على المستوى المحلي ورأي مختلف الأطراف بشأنه من جماعة وعماله ومفتشية جهوية وإن اقتضى الحال كل جهة أخرى تكون فائدة من الاسترشاد برأيها أو عبرت عن رغبتها في المساهمة برأيها، كالممثل المحلي للإدارة الوصية على القطاع المعني أو المهندس المعماري المكلف بوضع تصور المشروع أو مكتب الدراسات المكلف بإعداد وثيقة التعمير التي توجد في طور الدراسة أو جمعية ذات صلة أو الوكالة المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء... إلخ.

هذا، ولست في حاجة إلى إثارة انتباهكم إلى أن كل ملف لا يستجيب للشروط الآتفة الذكر سيتم إرجاعه فوراً إلى مصدره.

ويعتمد في تكيف أهمية ملفات مشاريع الاستثمار هذه على وجه الخصوص على انعكاساتها على المستوى:

-الاقتصادي كخلق رواج اقتصادي وإتاحة فرص عديدة للتشغيل أثناء إنجازه وأثناء اشتغاله وجلب استثمارات مالية أجنبية مهمة ... إلخ.

-الاجتماعي كإنجاز برنامج سكني اجتماعي يستجيب لشروط البرنامج الوطني لإنجاز 200000 سكن وبرامج سكنية تدخل في إطار محاربة السكن غير اللائق ومرافق عمومية غير مكسبة كالخيريات ودور العجزة ومآوي الطلاب والمساجد ... إلخ.

-العمراني كإنجاز بنية تحتية خارج الموقع سوف تستفيد منها قطاعات حضرية وخاصة الأحياء المرشحة لإعادة الهيكلة وكذا المشاريع التي ينتج عنها قيمة مضافة جمالية يستفيد منها الموقع) تهيئة مناطق خضراء، أو منشآت خاصة ذات استعمال عام داخل محيط فسيح مشجر... (و بغية تحقيق الأهداف المتوخاة من هذه الدورية يتوجب حث أصحاب المشاريع التي حضيت بالموافقة بإيداع الملف القانوني للحصول على الترخيص اللازم للشروع في إنجازها داخل أجل يجب أن لا يتعدى ستة أشهر تحتسب ابتداء من تاريخ تبليغهم الموافقة عليها وإلا سقط التزام الإدارة.

غير أنه، يمكن للإدارة، عندما يتعلق الأمر بالمشاريع الكبرى التي يتقدم أصحابها بطلب معطل أن تمنح لهم أجلا أطول لا يتعدى إثني عشر شهرا.

كما يلزم في هذا الصدد السادة المفتشين الجهويين ومديري الوكالات الحضرية تتبع إنجاز المشاريع التي حضيت بالموافقة عملا بهذه الدورية، الحرص على أن يوضع إطار تعاقدي) دفتر تحملات، اتفاقية أو التزام صريح مكتوب (يربط ما بين المستثمر صاحب المشروع وبين الجهات المحلية المعنية.

هذا، وإذ أعتد على تتبعكم شخصيا لهذه المسألة، أطلب منكم اتخاذ كافة التدابير اللازمة لتنفيذ التعليمات الواردة في هذا المنشور على الوجه الأكمل والعمل على نشر فحواه بين مصالحكم المختصة.

والسلام.

الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني

والتعمير والإسكان والبيئة

محمد اليازغي

الرباط، في 11 ديسمبر 2001

المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة
قطاع إعداد التراب
الوطني والتعمير
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القانونية
2020/7110 عدد

من الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة
إلى

السيدة والسادة مديري الوكالات الحضرية
السيدات والسادة المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية
وإعداد التراب الوطني
الموضوع : بخصوص طلب موافقة الجيران في شأن تغيير وظيفة المباني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فكما تعلمون فإن القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه
الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 من ذي الحجة 1412 قد أتى، وعلى عكس التشريعات
السابقة، بمقتضيات صريحة تنظم مسألة تغيير وظيفة المباني، وذلك من أجل ترشيد هذه العملية
بصورة شفافة وواضحة مع إعطائها تكييفاً قانونياً ملائماً. فالمادة 58 من القانون المذكور تنص
صراحة على عدم جواز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة
البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه وبموجب الفقرة الثانية من نفس المادة يمكن لرئيس الجماعة الإذن في ذلك، بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير الوكالة الحضرية أو المفتشية الجهوية للتعمير حسب الحالة وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى، وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي بنايات المجاورة..

إلا أن تطبيق هذه المقضيات عرف على مستوى مجموع التراب الوطني تباينا فيما يخص التعامل مع نص وروح هذه المادة ؛ ذلك أنه و عوض أن تسترشد الإدارة بجميع الآليات الممكنة وجميع الإمكانيات المتاحة لمعرفة مدى احتمال وجود إزعاج وتقييمه، أصبحت ومن باب السهولة وحفاظا على حقوق الغير تلجأ فقط إلى طلب موافقة الجيران دون غيرها من الطرق القمينة بتقييم هذه الوضعية.

وأمام غياب معايير موضوعية في هذا الباب وتعدد الحالات التي تطرحها هذه الإشكالية بحدّة، وجب التعامل مع كل حالة على حدة، وعلى الإدارة أن تتحمل مسؤوليتها وأن تتعامل مع المشاكل المطروحة بانتهاج جميع الطرق الكفيلة بتقييم وجود إزعاج للجوار من عدمه دون اللجوء المنهج لطلب موافقة الجيران، الذي أبان عن تجاوزات ومساومات بخصوصه.

ويبدو أن هذا النهج هو الأنسب ولا سيما أن الأغيار الذين قد يتضررون من تغيير وظيفة مبنى تبقى حقوقهم مضمونة من طرف القضاء، إذ يمكنهم أن يلجؤوا إلى المحاكم المختصة عملا بمقتضيات المادة 91 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أنه " : للجيران الحق في إقامة دعوى على أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة بطلب إما إزالة هذه المحلات وإما إجراء ما يلزم فيها من التغيير لرفع الأضرار التي يتظلمون منها ولا يحول الترخيص من السلطات المختصة دون مباشرة هذه الدعوى."

فإذا كان سعي صاحب الطلب في الحصول تلقائيا دون أن تطلب منه الإدارة ذلك على موافقة نقابة الشركاء واردا بل ضروريا في حالة تغيير وظيفة شقة واقعة بعمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة أو جزء من أجزائها المشتركة انسجاما مع القانون المنظم لهذه النوعية من الملكية، فإن هذا الإجراء لا يعتبر ضروريا في جميع الحالات بالنسبة مثلا للسكن الفردي الذي ليس له أي التصاق مادي بالجوار أو بالنسبة لكل بناية يتماشى تغيير وظيفتها مع التخصيص الجديد الذي جاءت به وثيقة التعمير التي تشمل القطاع المعني.

لذا، فيتعين عليكم، عند دراسة طلبات أذون تغيير الغرض المخصص له المبنى،

أن تحاولوا

استكشاف كل الأساليب والطرق التي تمكنكم من اتخاذ القرار المناسب الذي يضمن حقوق

الطالب

والأغيار المشروعة على حد سواء وأن تنظروا في كل حالة على حدة مستبعدين اللجوء الممنهج لموافقة الجيران.

والسلام

الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني

والتعمير والإسكان والبيئة

محمد اليازغي

Rabat Le 28 Février 2002

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT**

N°2740

**- CIRCULAIRE CONJOINTE -
LE MINISTERE DE L'INTERIEUR
ET
LE SECRETAIRE GENERAL DU
GOUVERNEMENT**

//-

**L'ATTENTION DE MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME**

L'attention du Ministère de l'Intérieur, en sa qualité d'autorité chargée de la tutelle des collectivités locales, et du Secrétariat Général du Gouvernement, habilité légalement à délivrer l'autorisation de porter le titre d'architecte et d'exercer la profession à titre indépendant, de salarié ou d'associé d'une société d'architectes, a été attirée sur les difficultés nées de l'application des dispositions de la circulaire du Ministère de l'Intérieur n°399 du 5 Avril 1991 qui exige, pour la délivrance du permis de construire, outre les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur, un certificat de l'Ordre Régional des Architectes attestant que l'architecte auteur du projet est en situation régulière vis-à-vis de la profession.

La condition ainsi ajoutée pour les demandes de permis de construire n'ayant pas de base légale, il a été décidé d'abroger la circulaire précitée n°399 du 5 Avril 1991 du Ministère de l'Intérieur qui l'a rendue exigible. Dès lors, ne devront plus être exigées que les seules pièces dont la production est prévue par la réglementation sur l'urbanisme.

En ce qui concerne la position professionnelle de l'architecte, auteur du projet, il convient de la vérifier en consultant le Bulletin Officiel ; sachant que les autorisations d'exercer la profession d'architecte à titre privé, de salarié ou d'associé d'une société d'architectes, délivrées par le Secrétariat Général du Gouvernement, sont publiées en extraits audit Bulletin Officiel.

A cette fin, vous voudrez bien trouver, ci-joint, la liste des architectes autorisés à ce jour à exercer la profession, telle qu'elle a été arrêtée sur la base des dossiers du Secrétariat Général du Gouvernement. Elle sera complétée au fur et à mesure des nouvelles autorisations qui seront accordées ultérieurement.

Il est précisé toutefois que pour les marocains, la mention de la ville ou du centre où ils ont élu domicile, n'a qu'une valeur de domiciliation ; les autorisations dont ils sont titulaires étant valables pour l'ensemble du Royaume et leur confèrent le droit d'y réaliser des projets.

Par ailleurs, le changement de domiciliation, en ce qui les concerne, ne nécessite légalement aucune autorisation préalable et requiert seulement l'information de l'Administration et de l'Ordre National des architectes.

Il convient toutefois de faire procéder à la vérification de la liste qui vous est transmise en ce qui concerne les architectes domiciliés dans le ressort de votre préfecture ou province pour relever d'éventuelles cessations d'activité (départ-décès...), omissions ou changements de domiciliation, qu'il importe de signaler, pour complément ou rectification de ladite liste.

Par ailleurs, il est arrivé que des conseils régionaux signalent aux communes des décisions de suspension pour une période n'excédant pas six mois, qu'ils prennent en matière disciplinaire et demandent leur application dès le prononcé de ces décisions, sans attendre soit les suites des appels introduits auprès du Conseil National, soit leur publication au Bulletin Officiel lorsqu'elles acquièrent un caractère définitif. A cet égard, il est rappelé que les conseils régionaux de l'Ordre National des Architectes sont légalement habilités à prononcer une peine disciplinaire de suspension n'excédant pas six mois, à l'encontre d'un architecte de leur ressort, cette peine disciplinaire ne peut devenir exécutoire qu'après sa publication au Bulletin Officiel par les soins du Secrétaire Général du Gouvernement. Il convient, en conséquence, de continuer à instruire les demandes de permis de construire ou d'habiter introduites par un architecte, objet d'une sanction disciplinaire de suspension prise par un conseil régional, tant qu'elles n'auront pas été publiées au Bulletin Officiel.

Vous voudrez bien accuser réception de la présente, lui donner une large diffusion et veiller à sa stricte application.

**LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
DRISS JETTOU**

**LE SECRETAIRE GENERAL DUGOUVERNEMENT
ABDESSADEK RABIAA**

الرباط في 29 مايو 2002

المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة
قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير
الكتابة العامة
1593

إلى السادة:

المفتشين الجهويين
مديري الوكالات الحضرية

الموضوع : رخص البناء بالوسط القروي .

لقد سبق لي في أكثر من مناسبة ومن خلال عدة دوريات حثكم على التعامل بالمرونة اللازمة مع طلبات رخص البناء وخاصة بالوسط القروي أخذا بخصوصيات المناطق والجهات علما أن البرنامج الحكومي الهادف إلى النهوض بالعالم القروي الذي ارتكز على الرفع من مستوى التجهيزات والبنيات التحتية للتخفيف من حدة الهجرة القروية وتوفير ظروف العيش الكريم لسكان البوادي لا يمكن أن يحقق أهدافه إلا بتوفير السكن اللائق للقرويين حيث أن السكن يشكل الدعامة الأساسية لاستقرار السكان بالمناطق القروية.

إلا أنه وفي عدة مناسبات وعلى مختلف الأصعدة، وخاصة في المجالس الإدارية للوكالات الحضرية، لازال تعامل الإدارة مع طلبات رخص البناء في الوسط القروي محل انتقادات ومؤاخذات . لذا فإني مضطر من جديد إلى تذكيركم بضرورة التعامل مع القوانين والأنظمة الجاري بها العمل بما يضمن حقوق المواطنين في الحصول على رخص البناء بسهولة ويسر والعمل على توفير الشروط والظروف اللازمة لذلك وخاصة في الوسط القروي.

وإذ أذكركم أن الدورية الوزارية عدد 398 م ت هـ/م ق بتاريخ 8 مارس 1996 سبق وأن وضحت عدة جوانب متعلقة بتطبيق مقتضيات القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير فيما يهم رخص البناء بالوسط القروي. إلا إنني أرى أنه من الضروري تبيان بعض الجوانب المتعلقة بدراسة طلبات البناء بهذا الوسط وأهمها:

1- نطاق إلزامية رخصة البناء:

لقد حدد المشرع نطاق إلزامية رخص البناء انطلاقا من ضرورة التحكم في البناء وتوجيهه في المناطق القروية ذات أهمية خاصة إما لخضوعها لضغوطات السوق العقارية كالمناطق المحيطة بالمدن والمراكز وجنابات الطرق أو لأهميتها الاقتصادية والإيكولوجية. إلا أن إلزامية رخص البناء بهذه المناطق لا يجب أن ينعكس سلبا على مجموع العالم القروي، وبالتالي فإنه من الضروري التعامل مع روح القوانين المنظمة للبناء بهذا الوسط بدل التشبث الحرفي بمقتضياته وعدم إخضاع كل الجهات لإلزامية الرخصة إلا إذا كان من الضروري الحفاظ على التوازنات المعمارية والاقتصادية للمنطقة المذكورة.

2- التعامل مع إشكالية العقار:

تجدر الإشارة إلى ضرورة التعامل مع إشكالية العقار بالليونة اللازمة أخذاً بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات ونوعية العقارات دون الاهتمام المفرط بوسيلة إثبات الملكية أو حق التصرف مع العلم أن الوكالة الحضرية يمكن أن تبدي رأيها بتحفظ فيما يتعلق بحقوق الغير كما أن المصادقة على الملفات وقرارات رخص البناء يمكنها أن تتضمن مادة تحرر كما يلي " : تسلم رخصة البناء هذه مع مراعاة حقوق الغير " وذلك حفاظاً على حقوق الإدارة والمواطنين.

3-المقتضيات التقنية:

إن المقتضيات التقنية التي على الإدارة مراعاتها في مشاريع البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الأهداف الأساسية للقوانين ألا وهي محاربة البناء المنفرد والحفاظ على المناطق الفلاحية ذات أهمية كالمناطق المسقية والغابات والمناطق ذات أهمية إيكولوجية. لذا فإنه ليس من الضروري -مثلاً- التشبث بمساحة الهكتار الواحد كحد أدنى للمساحة المراد كمساحة مبنية وإنما يجب التعامل مع هذه المقتضيات التقنية حسب البناء عليها ونسبة RMN خصوصيات المناطق ونوعية التجمعات السكانية المتواجدة بها.

وفي هذا الصدد، وفي انتظار المصادقة على القانون المتعلق بالتعمير، يجب على السادة المفتشين الجهويين بتنسيق مع الوكالات الحضرية والجماعات القروية والسلطات المحلية تفعيل دور اللجنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 من ربيع الآخر 1414

(14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 الأنف الذكر، والدعوة لاجتماع اللجنة بصفة آلية وذلك للنظر في الطلبات الفردية أو لتحديد معايير عامة يتم العمل بها من طرف اللجان لتفادي المشاكل التقنية المتعلقة بالمساحة الدنيا (هكتار واحد) أو الجوانب الأخرى المقننة عملاً بالمادتين 35 و 36 من المرسوم المذكور. ويمكن لهذه اللجنة أن تحدد مثلاً حسب نوعية الملكية العقارية السائدة وطبيعة التجمعات السكنية المساحة الدنيا للبعق الممكن بناؤها وكذا المعايير التقنية الأخرى أخذاً بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات وذلك في إطار من التشاور مع جميع الفرقاء.

4-ملفات طلب الرخص:

في هذا الباب لا بد من التذكير بما يلي:
-عدم إلزام المواطنين بوثائق تقنية وإدارية مكلفة والاكتفاء بالحد الأدنى منها في تكوين الملف وذلك في إطار التشاور مع الفرقاء.
-إن إلزامية رخصة البناء لا تعني إلزامية اللجوء إلى مهندس معماري حر، إذ حدد المشرع نطاق هذه الإلزامية في الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات الصبغة الخاصة المحددة قانوناً، وخارج هذه المناطق في البنايات العمومية والتي يستعملها العموم فقط.

هذا وفي حالة ضرورة اللجوء إلى المهندسين المعماريين وتفعيلاً لمبدأ المساعدة التقنية فإنه من المرغوب فيه دراسة إمكانيات الشراكة في إطار اتفاقيات بين الجماعات والمهنيين والإدارات تسهل على المواطنين الحصول على الوثائق التقنية بأقل تكلفة ودون عناء من جهة وتمكن من إعداد تصاميم التصريف اللازمة لدراسة طلبات رخص البناء في الأحياء الغير المنظمة بالمراكز القروية من جهة أخرى.

ونظرا لمحدودية تغطية العالم القروي بوثائق التعمير، فإنه من المطلوب إدراج كل ملفات بناء الدور السكنية بهذا الوسط في إطار مسطرة المشاريع الصغرى حتى يمكن دراستها بالسرعة اللازمة وفي عين المكان.

وفي الأخير أَلح مرة أخرى على ضرورة التعامل مع طلبات البناء بالوسط القروي بالليونة المطلوبة وإعطاء كافة التسهيلات الضرورية للمواطنين القاطنين بالمناطق القروية وخاصة النائية منها، كما أذكركم أنه مهما كانت توجيهات المصالح المركزية فإن حل الإشكاليات المطروحة في هذا المجال فضلا على تفعيل كل المقترضات الهادفة إلى تلبية الطلبات المشروعة للمواطنين يبقى رهينا بمدى تشخيص هذه الإشكاليات من طرف الأطر والمسؤولين واجتهادهم في التعامل مع الخصوصيات والمعطيات المحلية.

والسلام

الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني

والتعمير والإسكان والبيئة

اليازغي محمد