

GRET-GRIDAUH

Présentation du Droit de
l'Urbanisme au Maroc

SOMMAIRE :

1- Introduction

2- Généralités

3- Le cadre juridique instauré par le Protectorat

3-1. Le Dahir du 16 avril 1914

3-2. Le Dahir du 12 novembre 1917 relatif aux associations syndicales de propriétaires urbains

3-3. Loi du 27 janvier 1931 autorisant l'établissement de Plans d'aménagement pour les centres et les banlieues des villes

3-4. Dahir du 14 juin 1933 relatif aux lotissements

3-5. Dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme

3-6. Dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements

4- Le dispositif juridique datant de l'indépendance

4-1. Champ d'application de la loi sur l'urbanisme

4-2. La loi du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

5- Modalités et adaptation de la gestion urbaine

6- La maîtrise de la planification urbaine

6-1. Les documents relatifs à l'aménagement urbain

6-1-1. Le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU)

6-1-2. Le plan de zonage

6-1-3. Le plan d'aménagement

6-1-4. Les arrêtés d'alignement

6-2. Application de la législation en vigueur

7- Le projet de rénovation urbaine ou la mise à niveau des établissements humains

7-1. Les nouveaux documents d'urbanisme

7-1-1. les schémas d'orientation de l'urbanisme

7-1-2. Les plans locaux d'urbanisme (PLU)

7-1-3. Les schémas de référence des petites agglomérations

7-1-4. Le règlement national d'urbanisme

7-2. *Les autorisations d'urbanisme*

7-2-1. Le permis de construire

7-2-2. Le rôle de l'architecte

7-2-3. Le permis d'habiter et le certificat de conformité

7-2-4. Les règlements de construction

7-3. *Les opérations d'aménagement*

7-3-1. Le lotissement

7-3-2. L'autorisation de lotir

7-3-4. Les obligations et droits du lotisseur

7-3-5. Les actes de vente, de location et de partage

7-3-6. Les dispositions spéciales applicables aux lots réalisés par tranche

7-3-7. La restructuration des lotissements irréguliers

7-3-8. Les groupes d'habitations

7-3-9. Les morcellements

8- Conclusion

1- Introduction

Le droit de l'urbanisme au Maroc, dans sa pure expression juridique et technique, remonte au début du XXe siècle après l'installation du protectorat au Maroc en 1912. C'est un droit d'inspiration française qui a évolué au rythme d'une urbanisation rapide très fortement marquée par la croissance urbaine et l'explosion démographique. C'est un droit jeune, évolutif mais en déphasage par rapport aux dimensions multiples de la croissance urbaine.

Le processus d'urbanisation accélérée, déclenché dès le début des années 30, ne cesse de prendre de l'ampleur avec le temps, et la rupture des équilibres traditionnels est assurément à l'origine d'un vaste mouvement de restructuration spatiale.

La dynamique démographique est, certes, une donnée générale à l'ensemble du territoire mais les flux migratoires, en déploiement continu, imposent une nouvelle approche de gestion et d'aménagement des villes.

A la structuration primitive, caractérisée par l'hégémonie du rural, s'est donc peu à peu, substituée une structuration nouvelle marquée par la tendance à la prédominance de l'urbain tant au niveau démographique que sur les plans économiques et social.

Sur le plan démographique : le Maroc connaît depuis plusieurs décennies, une forte croissance démographique continue. Celle-ci est profitable plus aux villes qu'aux campagnes en raison de l'exode rural ; le taux d'urbanisation dépasse à l'heure actuelle largement le cap des 60%.

Les projections démographiques pour les dix années à venir montrent aussi qu'en dépit de la décélération progressive de l'accroissement naturel, le taux d'urbanisation continuera à augmenter sensiblement.

Cette tendance irréversible à l'augmentation du taux d'urbanisation est due aussi bien à l'accroissement démographique interne des villes, qu'à la propension des campagnes à déverser leur top plein démographique en direction des centres voisins.

Sur le plan socio-économique : la croissance urbaine génère des problèmes spécifiques liés au logement, aux services publics de proximité, aux infrastructures de base et aux équipements collectifs.

Les carences dans ce domaine commencent à se faire sentir d'une manière assez sérieuse et particulièrement dans les domaines de la santé et de l'éducation.

Alors que le rythme et les formes de l'urbanisation marocaine actuelle sont indubitablement à l'origine de nombreuses difficultés et de dysfonctionnements qui ne font que s'aggraver avec le temps, la mise en place d'une gestion urbaine rationnelle est encore du domaine de l'hypothétique. La volonté politique pour y parvenir ne manque pas, mais les efforts fournis au cours de ces dernières années pour juguler les effets dévastateurs d'une urbanisation incontrôlée n'ont pas donné les résultats escomptés.

Ainsi au fur et à mesure que l'urbanisation se complexifie, on observe une réelle défaillance des pouvoirs publics à maîtriser le processus et assurer une meilleure gestion de l'espace. On avance l'idée que le droit de l'urbanisme est inadapté et qu'il y a un effort à faire dans ce sens.

Cette idée est dans une large mesure vraie, mais il faudra aussi agir sur les dysfonctionnements inhérents au fonctionnement des systèmes socio-politique, aux institutions et aux acteurs chargés du logement et de l'aménagement des villes.

2- Généralités

Historiquement, l'urbanisme propre au Maroc est celui qui existe à l'intérieur des villes traditionnelles (Intra-Muros) et qui est d'origine musulmane et arabe. L'urbanisme arabo-musulman, appliqué à l'intérieur de la ville traditionnelle, se base essentiellement sur la religion musulmane qui tourne autour de trois objectifs : *l'indispensable* (addarouri), *le nécessaire* (alhaji) et *le complémentaire* (attahssini).

- L'INDISPENSABLE : c'est l'Habiter, "l'abri" qui protège...
- LE NECESSAIRE : c'est l'équipement, l'ameublement...
- LE COMPLEMENTAIRE : c'est l'esthétique, le décor...

L'urbanisme, qui accompagne le processus de construction des villes, selon une conception « *arabo-musulmane* », a été conçu de façon à favoriser la tranquillité et l'équilibre social, éloigné de toutes formes de nuisances. L'urbanisme d'inspiration musulmane se base sur la solidarité sociale et le partage de l'espace. L'urbanisme occidental, quant à lui, a engendré l'anonymat, les cassures sociales et l'exclusion et souhaite retrouver la solidarité perdue.

Le protectorat français, imposé au Maroc à partir de 1912, va introduire l'urbanisme occidental tel qu'il existait en Europe au début du XXème siècle et

notamment en France. Cet urbanisme « *importé* » sera la figure moderne de l'urbanisme marocain qui va évoluer selon un mode de structuration fondée sur la rationalité normative et moderne. D'un urbanisme de type prévisionnel et Sécuritaire remontant aux premières années de l'indépendance, les besoins d'une planification prospective et de maîtrise des évolutions urbaines vont donner lieu à un urbanisme de type stratégique.

L'urbanisme stratégique se base sur :

- L'établissement d'un certain nombre de projets pour la ville ;
- La recherche d'une cohérence entre ces projets au niveau de la conception et de l'exécution.

Il s'agit de projets intégrés comprenant les études socio-économiques, le montage technico-financier, en somme des projets structurants visant un développement harmonieux et équilibré des territoires et assurant une large participation à la gestion de leur cité.

Ainsi, en synthétisant, on peut dire que, du fait de la colonisation, une partie de la ville au Maroc présentait une certaine harmonie entre la législation qui la régissait à l'époque et les réalisations urbanistiques et architecturales auxquelles elle a donné lieu. À cette époque, l'urbanisme était maîtrisable du fait de la disponibilité du foncier et de la faible poussée démographique. Après l'indépendance, l'urbanisme n'a pas suivi la législation qui le réglementait, et en l'absence d'un dispositif juridique opérationnel on a assisté progressivement à des déviations multiples ayant donné lieu à l'expansion de l'habitat insalubre, des bidonvilles et des structures anarchiques. L'urbain échappe de plus en plus au contrôle de l'Etat.

Aujourd'hui, bien que la législation ait évolué, soit renouvelée et réadaptée, cette harmonie n'est plus présente, car la pratique ne se conforme plus à la loi. C'est ainsi que des lotissements et des constructions ont vu le jour en infraction avec la réglementation ainsi que les plans d'urbanisme et les règles les plus élémentaires d'hygiène et de salubrité.

À cet égard, la réglementation en matière d'urbanisme sera prisonnière de cette situation puisqu'elle n'aura pas pour objectif de planifier le développement futur des agglomérations, mais se contente de corriger, de rectifier et d'ajuster. L'Etat agit sous la pression des difficultés et des événements.

En ce sens, l'étude du droit de l'urbanisme aura pour intérêt de confronter le texte juridique à la pratique urbanistique afin de dégager l'impact réel de la loi. L'impact du

droit apparaîtra, à travers l'analyse des différentes lois d'urbanisme, afin de vérifier si les objectifs fixés ont été atteints.

3- Le cadre juridique instauré par le Protectorat

3-1. Dahir du 16 avril 1914

C'est la première loi en matière d'urbanisme au Maroc. Elle lui a permis d'être parmi les premiers pays du monde doté d'un instrument législatif dans le domaine de l'urbanisme ; en France, une législation similaire n'existait pas encore ; elle ne sera instaurée que cinq ans plus tard.

- * Elle définit les modalités de mise en œuvre du plan de la ville ;
- * Elle définit les modalités de création par les particuliers de groupes d'habitations ;
- * Elle définit la réglementation de l'acte de bâtir.

Cette loi a permis à l'Etat de créer un certain nombre de villes. C'est ainsi qu'entre 1915 et 1925, une dizaine de villes ont vu le jour. De même qu'elle a donné à l'administration les moyens de mettre fin à l'extension incontrôlée des villes. Enfin la loi du 16 avril 1914 a permis de développer et d'embellir les villes, nouvellement créées par le colonisateur dans un souci de confort et de salubrité publique.

3-2. Dahir du 23 novembre 1917 relatif aux associations syndicales de propriétaires urbains.

Le but recherché par cette loi était de :

- Soumettre à autorisation toutes constructions à l'intérieur des villes où des voies et places sont projetées.
- Faciliter à l'administration coloniale l'acquisition de terrains et d'immeubles pour réaliser ses projets.

Cette loi a permis à l'autorité municipale, au moyen du syndicat qui est présidé par elle, d'associer les propriétaires urbains à la politique urbaine de l'administration qui sera couverte par une commission syndicale des propriétaires pour autoriser, rectifier, racheter les constructions.

3-3. Loi du 27 janvier 1931 autorisant l'établissement de Plans d'aménagement pour les centres et les banlieues des villes

Le but recherché par cette loi était de soumettre toute construction, et tout lotissement réalisés dans la zone qui entoure les villes, érigées en municipalités et les centres délimités, aux dispositions du dahir de 1914. Le rayon de la zone est fixé à 5 kilomètres. C'est ce qu'on qualifie de "*PERIMETRE URBAIN*".

Cette loi a permis à l'administration de contrôler les constructions isolées et les groupes de constructions bâtis dans les environs des villes.

3-4. Dahir du 14 juin 1933 relatif aux lotissements

Cette loi visait deux objectifs :

- Maîtriser la croissance de l'urbanisation en soumettant la création d'un lotissement, situé à l'intérieur du périmètre des villes, dans les banlieues, et dans les zones rurales, à une autorisation administrative ;
- Soumettre les villes nouvellement créées, aux normes d'un urbanisme moderne inspiré de la réglementation en vigueur en Europe et notamment en France.

3-5. Dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme

Le but recherché par cette loi était de remplacer le dahir de 1914, en reprenant et actualisant l'ensemble des règles posées depuis 40 ans de protectorat. Ce dahir ne remet pas en cause celui de 1914, mais le complète par des dispositions nouvelles comme l'élargissement du champ d'application à d'autres espaces :

- Les banlieues ;
- Les zones périphériques ;
- Les centres délimités ;
- Les groupements d'urbanisme.

Dorénavant :

- Seul le plan d'aménagement est générateur d'obligations ;
- Au cours de la préparation du P.A. l'administration ne peut pas interdire des constructions susceptibles de gêner son exécution. Mais elle peut définir les zones à l'intérieur desquelles aucun permis de construire ne pourra être délivré au moyen d'arrêtés de mise à l'étude ;

- Avant l'établissement du P.A. des plans de zonage pourront délimiter des secteurs réservés à des utilisations déterminées et interdire la construction pendant 2 ans.

3-6. Dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements

Le but de cette loi était de définir juridiquement le lotissement et le morcellement, d'imposer le respect de cette réglementation pour les promoteurs et de mettre fin à la spéculation anarchique.

Ce dahir a permis de mettre fin aux opérations de lotissements sans respect des règles et documents d'urbanisme et qui détériorent les terres agricoles.

Le Protectorat a omis d'établir une loi pour le monde rural. Ce n'est qu'après l'indépendance que cette lacune sera comblée.

4- Le dispositif juridique datant de l'indépendance

Alors qu'on a assisté au cours du protectorat à une réglementation accélérée et régulière de l'urbain, ce rythme ne sera pas soutenu après l'indépendance et la loi de 1952 restera pour de longues années encore, jusqu'en 1992, la référence de base.

Certes, en 1960, les pouvoirs publics ont pris une loi, celle du 25 juin 1960 relative au développement des agglomérations rurales qui a complété les dispositions du dahir de 1952 en délimitant les agglomérations situées en dehors du périmètre urbain mais sans leur réserver une réglementation particulière. Les dispositions de ce dahir sont applicables dans les agglomérations rurales situées en dehors des périmètres définis par l'article 1 du dahir du 30 juillet 1952.

Il peut être établi pour les agglomérations des plans dit « plans de développement » qui définissent les principales zones d'habitation et toutes les autres indications relatives au mode d'utilisation des sols.

L'approbation du plan de développement pour une agglomération rurale rend le permis de construire obligatoire et soumet à une autorisation préalable le lotissement.

Ce n'est qu'en 1992, c'est à dire 36 ans après l'indépendance, que le gouvernement votera deux lois pour adapter l'arsenal juridique à l'évolution et aux problèmes de l'urbanisation.

- la loi du 17 juin 1992 relative aux lotissements morcellés et groupes d'habitations ;
- la loi du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme.

Ces deux lois interviennent dans un contexte particulier marqué par l'extension des bidonvilles, l'émergence de nouvelles entités urbaines issues du découpage territorial, de la création des agences urbaines et des inspections régionales de l'urbanisme, et de manière générale l'anarchie qui caractérise l'urbanisme.

Loi du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme a pour objet de définir les différents documents d'urbanisme, les règlements de construction ainsi que d'instituer des sanctions pénales. Elle est composée de 93 articles et d'un décret d'application n°2-92-832 divisé en 43 articles explicitant le contenu de la loi. Le tout fournit une définition juridique des différents documents d'urbanisme(SDAU, PZ, PA, arrêtés d 'alignement, permis de construire) et régleme la construction.

4-1. Champ d'application de la loi sur l'urbanisme

Cette loi s'applique aux :

- Communes urbaines, c'est-à-dire les municipalités et les centres autonomes ;
- Centres délimités des communes rurales, c'est-à-dire les parties du territoire d'une commune rurale dont les limites sont fixées par voie réglementaire ;
- Zones périphériques des communes urbaines, c'est-à-dire les territoires ruraux avoisinant les villes qui s'étendent sur quinze kilomètres à partir du périmètre municipal ;
- Groupements d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de communes urbaines, avec leurs zones périphériques et éventuellement des communes rurales avoisinantes qui ont une relation économique nécessitant un aménagement d'ensemble.

Elle s'applique également à :

- La bande du littoral sur une profondeur de 5 km ;
- Le long des axes routiers sur une profondeur de 1 km.

On entend par :

- **Communes urbaines** : les municipalités et centre dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière ;
- **Centres délimités** : une partie du territoire d'une commune rurale dont les limites sont fixés par voie réglementaire ;
- **Zones périphériques** des communes urbaines et des centres délimités : les zones périphériques des villes s'étendent sur 15 km à compter du périmètre municipal ; celles des centres sont définies dans chaque cas par l'acte réglementaire (décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, décret qui fixe aussi la limite dans le cas de chevauchement de deux zones périphériques) fixant le périmètre du centre ;
- **Groupement d'urbanisme** : ensemble territorial comprenant en tout ou en partie une ou plusieurs communes urbaines ou centre délimités, leur zone périphérique et éventuellement des territoires ruraux avoisinants, dont le développement rationnel est lié à la réalisation d'aménagements d'ensemble ou d'équipements communs. Les limites de ce groupement sont fixés par les mêmes voie réglementaire fixant les limites de centres délimités (décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme).

4-2. La loi du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

Cette loi a pour objet la définition du lotissement et du morcellement, ainsi que de définir les obligations et les droits du lotisseur ; elle prévoit des sanctions pénales.

Elle est constituée sous forme de Dahir structuré en 78 articles et un Décret d'application N° 2-92-833 comportant 23 articles explicitant le contenu du Dahir. Le tout définit juridiquement les lotissements, morcellements et groupes d'habitation, ainsi que les régimes qui leur sont applicables.

5- Modalités et adaptation de la gestion urbaine

Au lendemain de l'indépendance, le premier gouvernement du Maroc indépendant comprend en décembre 1955 un ministère de l'habitat. Mais au deuxième gouvernement, constitué moins d'une année plus tard, c'est une

«*circonscription de l'Urbanisme et de l'Habitat*», partie intégrante du ministère des travaux publics, qui sera en charge de l'urbanisme et de l'habitat. Ce n'est qu'en 1972 qu'elle sera érigée à nouveau en ministère. C'est alors que les questions d'urbanisme et d'habitat seront perçues, tantôt en liaison avec le Tourisme et l'Environnement, tantôt avec l'aménagement du Territoire, comme en témoigne la changeante appellation du ministère. L'urbanisme flottera ainsi longtemps avant d'être rattaché au ministère de l'intérieur, sous forme de direction, en 1986 et restera ainsi jusqu'à l'arrivée du gouvernement d'alternance en 1998.

La répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités décentralisées laisse apparaître l'existence de plusieurs organes qui interviennent de manière concomitante dans le domaine de la gestion urbaine. L'Etat monopolisant la production des normes et la planification urbaine, les collectivités locales s'occupent de l'opérationnel. Il est à relever que la confusion en matière de partage des responsabilités et le grand nombre d'intervenants constituent une entrave sérieuse à la mise en œuvre des plans d'urbanisme.

À partir de 1998 avec le gouvernement dit d'«*alternance* », la vision intégrée des nouveaux responsables politiques fera de l'urbanisme, l'habitat, l'environnement et l'aménagement du territoire un seul et même département. Ces différents rattachements reflètent l'évolution des multiples visions qui sous tendent la politique de l'urbanisme. Ainsi, d'une vision technique on est passé à une optique sécuritaire pour aboutir enfin à une vision intégrée.

Une nouvelle mission multidimensionnelle, mais complémentaire, sera confiée au nouveau grand département chargé de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de l'habitat, auquel on a enlevé le département de l'environnement, à la suite du remaniement ministériel de Septembre 2000. En effet, les quatre pôles de développement (aménagement, urbanisme, environnement et habitat) viennent d'être «*réunifiés*» depuis leur séparation en 1985.

Cela ne signifie pas l'existence d'une vision unique et uniforme ; mais plutôt une vision plurielle. Il s'agit là d'un juste retour des choses, puisque les quatre paramètres constituent les «*fondations*» indissociables d'une stratégie à court, moyen et long terme.

Cette approche nouvelle de gestion de l'urbanisme coïncide avec l'arrivée de l'ancienne opposition à la gestion des affaires publiques et est conçue selon une démarche pragmatique : procéder à un diagnostic de l'état des lieux et arrêter un plan d'action pour les 20 années à venir.

Le diagnostic dégage les problèmes et les dysfonctionnements à partir desquels les pouvoirs publics expriment leur volonté de rapprocher, autant que possible, la vision de l'administration centrale du terrain, tout en évaluant l'ampleur des besoins. Ce qui dénote une volonté d'ouverture, de concertation, de participation et surtout de communication avec l'ensemble des acteurs qui interviennent dans les domaines concernés.

En effet, la préoccupation d'instaurer une véritable communication (verticale, horizontale, descendante et ascendante) est seule apte à assouplir les méthodes de travail et d'exploiter les potentialités non négligeables en ressources humaines, en établissant une ambiance sereine basée sur la confiance et l'esprit d'équipe. A cet égard, la réunion des quatre pôles en un grand ministère, a *«l'avantage de correspondre à la réalité du terrain et de répondre aux exigences de cohérence et d'efficacité que requiert l'action combinée des quatre départements»*. En effet, l'urbanisme et l'aménagement du territoire doivent fonctionner en étroite complémentarité. L'aménagement du territoire et l'environnement étant imbriqués, doivent être conçus de manière intégrée. Le ministère ayant pour objectif *«d'assurer la cohérence du développement des établissements humains»* dont le premier est le logement.

Celui-ci doit être perçu dans le but de :

- Répondre aux besoins de la population et notamment les couches sociales les plus défavorisées ;
- Rester *«conforme aux exigences de la technique, aux normes de la santé, aux règles de l'art et aux traditions culturelles de notre pays »* ;
- Rendre les villes *«en mesure d'accueillir correctement l'accroissement de la population et le développement des activités... »* ;
- Procéder à l'équipement nécessaire des villes dans le but de réaliser un développement harmonieux et équilibré entre les différentes composantes du territoire national ;
- Intégrer la gestion de la ville dans une approche globalisante pour la mettre en interaction avec les campagnes et les villes ;
- Faire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire un ensemble complémentaire car ils ont la même échelle de temps et le même souci du long

terme : ils sont tous les deux intégrés dans la logique du **développement durable**

- Veiller aux *équilibres écologiques devenus fragiles et de plus en plus menacés* par la multiplication des installations humaines et le déploiement de leurs activités ;

La fonction du nouveau ministère ne relève pas forcément une seule dimension technique, sa vocation est d'assurer un développement harmonieux et durable. Ainsi, Aménagement du territoire et Développement durable sont pour la première fois associés. Ce lien, ainsi rétabli, répond à des préoccupations d'avenir ; pour cela, les pouvoirs publics adoptent des démarches novatrices en matière d'aménagement du territoire et des programmes ambitieux pour réduire les écarts entre les différents territoires.

Il n'est pas question de continuer à faire prévaloir le présent, à gérer l'urgence, mais de prospecter l'avenir et pour cela il faut une vision à moyen et long terme et des valeurs qui définissent et qui expliquent le concept de durabilité.

Cette vision doit répondre aux soucis nationaux et aux problèmes globaux qui concernent toute nation telle que la compatibilité avec le développement durable des politiques d'investissement et de commerce.

En fait le concept de développement durable repose sur quatre principes :

- Ne pas compromettre les besoins des générations futures ;
- Prendre en compte l'ensemble des efforts environnementaux des activités urbaines ;
- Assurer l'équilibre entre les habitants de la ville et ceux de la campagne , ainsi qu'entre les générations actuelles et futures ;
- Favoriser la participation de tous les citoyens aux décisions concernant le développement de leurs espaces et territoires.

L'objectif poursuivi par la nouvelle approche est de rendre opérationnel le concept de développement durable, celui-ci ne doit pas rester confiné dans le cadre d'études, mais doit être réellement applicable dans son sens pratique à savoir : *«la prise de conscience de l'impératif de durabilité du développement»*. L'environnement doit constituer, désormais, une composante essentielle de l'aménagement du territoire orienté en priorité sur la protection des milieux.

La décentralisation doit être approfondie et consolidée de sorte que le ministère soit *«un lieu privilégié pour faire avancer concrètement le processus de la*

décentralisation et de la responsabilisation des instances locales et régionales»¹. Pour cela, il y a lieu de modifier les structures et les pratiques, transformer l'appareil lui-même, être à l'écoute des collectivités territoriales et des élus, les aider à prendre des responsabilités nouvelles et appliquer une déconcentration des services afin de réussir la décentralisation. Il y a lieu de répondre de façon urgente et transparente à «l'attente du peuple marocain» en vue de permettre aux «compatriotes d'apprécier le changement dans leur vie quotidienne».

Le besoin le plus urgent concerne la politique urbaine. A cet égard, il y a lieu d'apporter des réponses concrètes aux problèmes de préemption, d'aménagement concerté, du foncier, de la fiscalité et du financement des équipements collectifs.

S'agissant de la **politique de l'habitat**, celle-ci doit être basée sur :

- * La justice sociale ;
- * Le droit au logement décent pour tous les ménages ;
- * Le développement des capacités productives du secteur de la construction ;
- * La définition d'un nouveau rôle de l'Etat ;
- * La lutte contre les réseaux mafieux et les occupations illégales de l'espace.

Pour ce qui est de la **politique de l'environnement**, il y a lieu de veiller aux grands équilibres écologiques et de préparer l'avenir du pays, guidé par deux préoccupations essentielles :

- Le développement durable ne concerne pas seulement l'environnement, il concerne aussi l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- La modernisation des approches de gestion. Les études et les travaux dans ce domaine doivent correspondre à une attente et à une préoccupation de la société.

Ce travail de **modernisation et de rénovation des politiques d'aménagement** du territoire a été consacré après un débat national ayant duré presque deux années. Une charte nationale d'aménagement du territoire définissant les objectifs, les priorités et les valeurs fondamentales qui doivent guider les nouvelles politiques d'aménagement du territoire a été adoptée.

La mise en œuvre de cette politique volontariste nécessite la mise en place d'instruments de planification spatiale hiérarchisée. Ces instruments s'appliquent à des espaces de dimensions décroissants. Leur contenu est plus précis, et leurs effets sont de plus en plus contraignants. Il s'agit notamment du :

- SNAT conçue à l'échelle nationale ;

- SDAR destiné à s'appliquer au niveau régional ;
- SDAU applicable au niveau sub-régional ou local.

Ces instruments de planification spatiale doivent théoriser et globaliser les actions d'aménagement dans l'espace et dans le temps de manière à ce que la ville soit intégrée à la région, et la région à l'ensemble national avec toutes les articulations économiques et institutionnelles qu'implique une politique volontariste d'aménagement du territoire.

Le Maroc ne dispose pas encore d'un schéma national d'aménagement du territoire. Le département de l'aménagement du territoire est entrain de travailler dans ce sens pour arrêter une politique cohérente et prospective de gestion des territoires sur une plus longue durée.

La pratique de l'aménagement du territoire initiée au début des années 70 a donné naissance à la régionalisation. Celle-ci a connu une évolution très importante, passant de 7 régions en 1971 à 16 en 1997 dotées de prérogatives importantes en matière d'aménagement du territoire. Mais les résultats à ce titre ne sont pas à la hauteur des attentes en raison des incertitudes et des faiblesses multiples qui génèrent l'action régionale.

6- La maîtrise de la planification urbaine

6-1. Les documents relatifs à l'aménagement du territoire :

6-1-1. Le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU)

Le schéma directeur d'aménagement urbain est un instrument de planification spatiale, introduit au Maroc vers le début des années 70, il est constitué d'un ensemble de documents graphiques (cartes d'utilisation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique...) accompagné d'un rapport justifiant le plan d'aménagement et les mesures à prendre pour sa réalisation.

Il a notamment pour objet de

- déterminer les choix et options d'aménagements devant régir le développement économique et social du territoire concerné ;
- déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation ;
- fixer la destination des sols en déterminant la localisation des différentes zones : agricoles, habitat avec leur densité, industrielles, commerciales, touristiques, les zones de servitudes, les sites à protéger ou à mettre en valeur,

les principaux espaces verts, les grands équipements et les zones à régime juridique particulier ;

- déterminer les secteurs à restructurer ou à rénover.
- définir les principes d'assainissement et les points d'évacuation des eaux usées et les dépotoirs ;
- définir les principes d'organisation des transports.
- programmer les différentes phases de sa mise en œuvre et de préciser les priorités, notamment d'ordre technique, juridique et institutionnel.

Le SDAU s'applique à un territoire dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale, ledit territoire peut comprendre une ou plusieurs communes urbaines et éventuellement une partie ou la totalité des communes rurales avoisinantes. Il est applicable pendant une durée n'excédant pas 25 ans et coordonne les actions d'aménagements entreprises par tous les intervenants.

Le SDAU se fait à l'initiative de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme avec la participation des communes concernées et le cas échéant de la communauté urbaine. Préalablement à son approbation, le SDAU est soumis à l'examen des conseils communaux et le cas échéant à celui de la communauté urbaine. Ils peuvent formuler dans un délai de 3 mois des propositions étudiées par l'administration en liaison avec les conseils communaux concernés. Si ces conseils ne se prononcent pas dans ce délai, ils sont considérés n'avoir aucune proposition à émettre.

Tout projet de lotissement ou de groupes d'habitations et tout projet de construction ne peuvent être autorisés en l'absence d'un PA ou PZ s'ils sont incompatibles avec le SDAU. Dans le cas où les dispositions des PZ ou des PA contrarieraient les orientations du SDAU, une décision de mise à l'étude est prise par le président du conseil communal afin de définir les zones à doter d'un nouveau plan d'aménagement..

Les entraves à l'application des directives du SDAU sont multiples et peuvent se résumer ainsi :

- Les entraves administratives :

- absence d'assises juridiques, problème résolu par la Loi de 1992 sur l'urbanisme,
- absence de détermination de la part de l'administration de tutelle,
- absence d'un organisme de suivi et de coordination entre les différents intervenants.

- Les entraves financières :
 - modicité du budget des municipalités,
 - insuffisance des moyens budgétaires des services extérieurs pour la réalisation des équipements et de l'habitat,

- Les entraves socio-économiques :

La faiblesse des revenus et l'absence de crédits incitatifs orientent la consommation et la production d'habitat vers le marché clandestin.

- Les entraves liées au foncier :

La faiblesse des réserves foncières publiques et la spéculation foncière empêchent la mobilisation des terrains, la programmation et la réalisation des équipements et des politiques d'habitat.

6-1-2. Le plan de zonage

Le Plan de Zonage (PZ) se présente sous la forme d'un document graphique, et d'un règlement définissant les règles d'utilisation des sols. Il a pour objet de permettre à l'administration et aux collectivités locales de prendre les mesures nécessaires à la préparation du PA et à préserver les orientations du SDAU.

Pour cela il :

- définit l'affectation des différentes zones (agricoles, habitat, industrielles, commerciales, touristiques) ;
- délimite les zones non aedificandi ;
- localise les emplacements réservés aux équipements ;
- définit les zones à l'intérieur desquelles un sursis à statuer peut être opposé par le président du conseil communal à toute demande d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitation et à toute demande de permis de construire.

Le PZ est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales. Préalablement à son approbation, le projet de PZ est soumis à l'examen des conseils communaux concernés. Ils peuvent formuler des propositions dans un délai de deux mois, qui sont étudiés par l'administration (autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme). Les PZ sont applicables pendant 2 ans à partir de la publication du texte d'approbation (art 17).

6-1-3. Le plan d'aménagement (PA)

Un PA, tel que le définit la loi sur l'urbanisme de 1952 dans son titre III, est un document comprenant un plan et un règlement. Il définit les limites et la destination

de la voirie, les limites et les dispositions des espaces publics ainsi que les zones non-aedificandi. Les PA sont préparés par le département chargé de l'urbanisme ; ils doivent recevoir l'approbation d'une commission interministérielle et être publiés au Bulletin Officiel pour être homologués.

Dés lors, les PA acquièrent force de loi et toute infraction aux servitudes qu'ils entraînent devient répréhensible. Ils ont effet durant 20 ans, exceptés pour des emplacements des équipements collectifs dont l'effet est de 10ans et le zonage dont la durée de validité est illimitée tant qu'un nouveau document n'est pas venu abroger l'ancien.

Le PA a, en outre, pour objet de définir :

- * L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou les activités dominantes pouvant y être exercées ;
- * Les zones non aedificandi ;
- * Les limites de la voirie à conserver, à modifier ou à créer ;
- * Les limites des espaces verts publics, et les autres espaces libres à conserver, à modifier ou à créer ;
- * Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer ;
- * L'emplacement des équipements collectifs et installation d'intérêts général dont la réalisation relève du secteur privé (centres commerciaux, centres de loisirs) ;
- * Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques... à protéger ou à mettre en valeur ;
- * Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction.;
- * Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, circulation, esthétique et de la sécurité et salubrité publique...
- * Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;
- * Les périmètres des secteurs à restructurer ou à rénover ;
- * Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Préalablement à l'établissement d'un PA, un arrêté de mise à l'étude du PA fixe les limites du territoire concerné. Cet arrêté est effectif pendant 6 mois et peut être renouvelé une seule fois pour une période de 6 mois. Dès sa publication, le président du conseil communal sursoit à statuer sur toutes les demandes d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire dans le territoire concerné. Toutefois il peut délivrer des autorisations de lotir, après accord de l'administration si le projet est compatible avec les dispositions du SDAU.

Le PA est élaboré par l'administration de l'urbanisme. Ils sont soit confiés à des bureaux d'études d'urbanisme soit confectionnés par l'administration elle-même.

Le budget d'études est confié à l'administration centrale qui le répartit sur les provinces et wilayas en fonction d'une programmation établie par sa direction de l'urbanisme. Les provinces bénéficiaires ont la charge de l'attribution des études par voie de marché avec bureau d'études de leur choix, et de leur suivi.

Les communes sont associées aux études que plus tard à deux occasions. La première, est la présentation des documents de première concertation. Il s'agit de la présentation du conseil communal de deux ou trois variantes d'aménagement afin qu'il exprime son point de vue et qu'il arrête après délibération son choix de l'une des variantes présentées. La seconde, dite deuxième concertation, consiste dans la présentation du plan d'aménagement élaboré sur la base de la variante retenue et des remarques formulées par le conseil lors de la première concertation et retenue par l'administration provinciale.

Suite à la deuxième concertation, et après avis du conseil communal, le PA est soumis à l'enquête publique durant deux mois. Elle a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler d'éventuelles observations. Observations qui seront étudiées par le conseil communal, lors de l'examen par ses soins du projet de PA, avant d'être soumises à l'administration. Les modifications du plan d'aménagement sont effectuées dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

A compter de la date de clôture de l'enquête publique, et jusqu'à la parution du texte d'approbation du projet du PA, aucun travail de construction et de plantation, ou création de lotissement ou de groupe d'habitation, non conforme aux prescriptions du projet ne peut être autorisé. A partir de cette date, les dispositions du PA ou du PZ cessent d'être applicables.

Le texte d'approbation du PA vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus. Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent après 10 ans à compter de la date de publication au "*bulletin officiel*" du texte d'approbation du PA. Lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leur terrain, ces terrains bénéficient alors du statut des terrains avoisinant. Les conseils communaux prennent toutes mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du PA.

On relève à travers cette présentation succincte que l'élaboration des PA reste centralisée même si l'attribution des marchés d'études et leur suivi revient depuis quelques années au pouvoir déconcentré. La participation des communes, limitée à l'émission d'avis et celle des habitants malgré l'enquête publique, est sans doute toujours très peu efficace. L'absence de publicité, l'incapacité des citoyens à lire des

plans et décortiquer la technicité des dossiers limitent cette consultation et en rendent l'efficacité presque illusoire.

6-1-4. Les arrêtés d'alignement

Les présidents des conseils communaux peuvent décider de la création des voies, places et parking ; la modification de leur tracé ou leur largeur ou leur suppression, totale ou partielle, par des arrêtés valant portant cessibilité des terrains nécessaires.

À cette fin, ils désignent les propriétés et leur propriétaires présumés. Ces arrêtés sont pris après avis de l'administration, ils doivent recueillir les visas prévus par la réglementation en vigueur, préalablement à l'ouverture d'une enquête publique. La durée de cette enquête est fixée à un mois pour les arrêtés d'alignement et à deux mois pour les arrêtés d'alignement portant cessibilité. Les arrêtés pris valent déclaration d'utilité publique pendant une durée de 10 ans. Cette durée est ramenée à 2 ans pour les arrêtés portant cessibilité.

6-2. *Appréciation de la législation en vigueur*

Les lois de 1992 ont contribué à rehausser la qualité du cadre bâti et la qualité architecturale de nos villes et quartiers par l'obligation du respect des plans d'urbanisme, des conditions rigoureuses de délivrance des permis de bâtir, de construire, du permis d'habiter et du certificat de conformité.

Il est à noter, indépendamment de leur contenu, que ces deux lois 12/90 et 25/90 sont venues remplacer des lois obsolètes (1952-1953) qui ne convenaient plus au domaine pour lequel elles avaient été élaborées.

Cela dit, certaines remarques méritent d'être formulées à leur sujet :

- Concernant la 12-90 on notera qu'elle insiste sur des objectifs généraux (la sécurité, le transport, l'hygiène et l'esthétique) en s'appuyant sur les documents d'urbanisme, pour régir le territoire national. Toutefois ces documents souffrent à la fois du manque de moyens, surtout financiers, pour leur application ainsi que de la complexité et la lenteur des procédures conduisant à leur approbation. Complexité qui fait que ces documents se promènent entre les différentes administrations, communes et autres établissements pendant de longues durées au point qu'au moment même de leur promulgation, ils ont déjà du retard par rapport aux pratiques et sont alors en marge de ce qui se fait.
- À noter aussi que ces documents sont établis par l'administration et que les autorités locales n'ont pas un rôle de décision. Cette loi a aussi défini de façon précise la

mission de l'architecte et ses responsabilités, ce qui écarte toute ambiguïté. Les sanctions établies ne sont pas dissuasives car certaines personnes préfèrent être sanctionnées que d'appliquer le règlement.

- Concernant la loi 25-90, elle a offert à l'administration les outils pour faire le suivi de la réalisation des projets et leur compatibilité avec les objectifs et les règlements existants, afin d'intervenir contre toute construction non conforme et stopper le phénomène de l'habitat clandestin. Cependant, la pratique démontre l'inefficacité de ces mesures, d'une part, en raison de leur complexité qui décourage les gens à suivre ce long trajet et, d'autre part, l'incompétence des autorités et surtout leur incapacité à remplir leurs fonctions convenablement.

- Concernant son contenu, l'application de cette législation s'est heurtée à un certain nombre de contraintes de différents ordres :

- La contrainte fiscale

⇒ Les nouvelles taxes instituées au profit des communes constituent un surplus de charges pour les promoteurs et pour les simples citoyens.

⇒ Les taxes sur les opérations de lotissement, de morcellement, de construction et les redevances d'occupation temporaire du domaine public communal pour usage lié à la construction, ajoutés à d'autres impôts et taxes créées au profit de l'Etat constituent autant de charges et d'entraves aux yeux des promoteurs et des citoyens.

⇒ Les exigences de la nouvelle réglementation concernant le recours obligatoire à l'architecte et aux ingénieurs spécialisés constituent de nouvelles charges. La quasi- totalité de ces charges est supportée par le citoyen avant même de commencer ses travaux.

- Les difficultés inhérentes à l'application de la loi

⇒ Il s'agit d'une législation trop rigoureuse pour une population habituée au laxisme. D'où des difficultés pour son application et pour l'adhésion de tous.

⇒ L'application de cette loi a causé une régression du secteur de la construction de 75 % pour la période de 1992 à 1997.

⇒ L'application de la loi se heurte à l'insuffisance ou l'absence de documents d'urbanisme dans certaines régions, et même quand ils existent, les documents d'urbanisme sont difficiles à mettre en œuvre.

⇒ Les documents d'urbanisme demeurent figés en raison de leur procédure de modification compliquée.

- Les contraintes inhérentes aux plans d'aménagement

⇒ L'insuffisance des plans d'urbanisme concerne les anciennes municipalités dotées de plans d'aménagement, et qui ont été divisées en deux ou plusieurs communes.

⇒ Il fallait revoir leur conception afin de doter chacune de ces communes d'un siège et d'un centre afin d'en faire une véritable unité urbaine, indépendante du reste de l'ancienne municipalité.

⇒ Le manque de suivi rigoureux de l'exécution des dispositions des plans d'aménagement. À titre d'exemple, la durée de validité des dispositions d'un grand nombre de plans d'aménagement afférentes aux équipements publics est presque arrivée à son terme, alors que les administrations concernées n'ont pas encore pris les mesures qui s'imposent.

Ces administrations n'ont pas encore procédé à l'acquisition du foncier en établissant les arrêtés de cessibilité, ni prévu les crédits nécessaires à la réalisation de leurs projets. Ce qui cause du tort aux propriétaires qui voient leur terrains bloqués sans réalisations concrètes.

L'exemple de la ville de Casablanca est éloquent : 10 ans se sont écoulés depuis l'approbation des 25 plans d'aménagement de la Wilaya de Casablanca, alors que 15 % seulement des équipements publics prévus ont été réalisés d'après une enquête de l'agence urbaine de Casablanca. Seulement, ils demeurent toujours en vigueur car ils ont été établis en 1990 et donc sont régis par l'ancienne loi de 1952.

Toute administration concernée par un équipement est appelée à établir les arrêtés de cessibilité des terrains afin de sauvegarder les réserves foncières et programmer leur réalisation, sinon les propriétaires des terrains en prendront la libre disposition conformément à la loi, ce qui remet en cause les prévisions des P.A. Le comité de suivi sous la responsabilité de la commune, prévu pour coordonner la réalisation des prévisions du P.A., ne s'acquitte pas de sa mission. En somme, l'application des documents d'urbanisme se heurte à des problèmes fonciers, financiers et humains.

Le foncier constitue le problème majeur pour la mobilisation des terrains urbains ou devenus urbains (tels que les terrains collectifs, les terres agricoles) qui se sont trouvés à l'intérieur des périmètres urbains à la suite du découpage territorial ;

Le problème financier concerne le coût élevé des terrains privés, l'insuffisance des crédits budgétaires et l'épuisement des réserves foncières de l'Etat et des collectivités locales empêchant l'administration de réaliser les équipements à sa charge dans les délais légaux ;

Sur le plan humain, l'application des plans d'urbanisme se heurte à l'insuffisance voire le manque de personnel qualifié pour assurer l'exécution des prévisions des plans.

- Les contraintes liées à l'immatriculation des terrains à lotir

⇒ La loi exige pour toute demande de lotir que le terrain soit immatriculé. La réalisation de cette condition dans certaines villes présente un énorme problème du fait du très faible pourcentage de terrains immatriculés (à peine 65 à 70 %).

⇒ La non-généralisation de l'immatriculation tient à son caractère non obligatoire et au rythme lent suivant lequel les services de la conservation foncière répondent aux demandes et accomplissent les formalités nécessaires, ce qui demande parfois des années.

Dans certaines régions, la conformité aux dispositions relatives à l'utilisation des sols n'est pas respectée. Car réaliser un lotissement constitué de lots dont la superficie est égale ou supérieure à un hectare est une règle qui était dictée par le souci de prévenir la prolifération de noyaux d'urbanisation menaçant la vocation des zones rurales situées en dehors des centres délimités et des agglomérations rurales.

Dans certaines régions, la prévision des équipements équivaut à un blocage. Exiger la conception de lotissements avec un équipement complet (voirie, eau, assainissement, terrains réservés aux équipements sociaux...) n'est pas réaliste dans les zones périphériques ou rurales où il y a absence des réseaux principaux. La loi a prévu la réalisation de lotissements sans équipements (art. 21), mais cette facilité n'a pas encore reçu application car elle inquiète les responsables. Dans certaines régions éloignées le recours à l'architecte et aux ingénieurs est très difficile du fait que ces professionnels ne sont pas installés dans ces régions.

- Les contraintes liées au morcellement

La loi prévoit que le morcellement ne peut être autorisé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme. Dans ce cas, il doit obéir aux conditions prévues pour les opérations de lotissement. Ceci dans le but d'éviter que certaines personnes détournent la loi en faisant croire qu'ils procèdent à un morcellement alors que celui-ci sera destiné à la construction.

Or, parmi les zones constructibles prévues par les documents d'urbanisme figurent également des zones agricoles et des secteurs d'équipements publics dans lesquelles la division d'un terrain ne constitue pas un lotissement mais bien un morcellement.

7- Le projet de rénovation urbaine ou la mise à niveau des établissements humains

La législation relative à l'urbanisme fait l'objet d'un projet de réforme élaboré depuis deux ans et qui est toujours à l'étude au niveau du gouvernement. Il s'agit du projet de loi qui unifie les deux lois en vigueur, relatives à l'urbanisme, aux lotissements, aux morcellements et groupes d'habitations. Ce projet qui porte le numéro 40-2000 est intitulé : «*Projet de loi relative à la mise à niveau des établissements humains*».

Ce projet de loi est destiné à compléter et corriger les lois actuellement en vigueur datant de 1992. Il a, par conséquent, un rôle correctif et complémentaire par rapport aux textes qu'il est appelé à remplacer. Les concepteurs de ce texte (direction des affaires juridiques du Ministère de l'Urbanisme de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat) ont cherché à mettre en évidence les traits particuliers de notre culture. Les intentions (explicitées dans la note de présentation) sont orientées vers un **développement durable**, plutôt que vers la résolution de problématiques spécifiques et localisées dans le temps et l'espace. La problématique de l'environnement, la réduction des failles entre les strates de la société marocaine, les spécificités régionales ainsi que d'autres thèmes ne sont pas en reste, et ont été les soucis majeurs dans le texte de loi proposé.

La nouvelle approche de cette loi est de faire participer activement les citoyens à l'aménagement et au développement de leur cité. Ce projet fait du bien-être des citoyens une priorité. Le projet de loi intègre une grande souplesse quant à son exécution et confère au citoyen **des droits et des devoirs** qui le rendent plus responsable et moins redevable vis à vis de l'administration, qui, de ce fait, pourra consacrer davantage de ressources à des problématiques d'ordre général.

Le texte se présente sous forme d'une note de présentation de onze pages et d'environ cinquante pages portant la mention "DOCUMENT PROVISOIRE" sur chacune de ces pages. Les nouveaux apports de ce projet de loi se résument en une **refonte de la planification urbaine**. Ainsi, le projet de loi prévoit de nouveaux plans d'urbanisme, régleme les autorisations d'urbanisme ainsi que les opérations d'aménagement.

7-1. Les nouveaux documents d'urbanisme

7-1-1 Les schémas d'orientation de l'urbanisme

Les Schémas d'orientation de l'urbanisme coordonnent, planifient et organisent les organisations de l'urbanisme et de l'aménagement de tous les intervenants dans ce secteur. Ils déterminent :

- Les choix et les options d'aménagement qui doivent régir le développement harmonieux et durable sur le plan économique et social du territoire concerné ;
- Les zones nouvelles d'urbanisation et leur destination générale et les dates à partir desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation ainsi que les conditions établies à cet effet ;
- Les zones agricoles et forestières à préserver ;
- Les sites interdits à l'urbanisme tout en indiquant les motifs de cette interdiction ;
- Les zones protégées pour raison d'ordre environnemental, historique ou esthétique ;
- Les zones dans lesquelles l'Etat ou les collectivités locales et les établissements publics peuvent constituer des réserves foncières à des fins d'ordre économique et social ;

Les S.O.U sont aussi tenus d'indiquer les principes d'aménagement et les dispositions des équipements et notamment, les grands équipements, tels que la voirie principale, les installations aéroportuaire et ferroviaire, les principaux établissements administratifs, sanitaires, sportifs et d'enseignement à rayonnement national ; les mesures incitatives à prendre et notamment au niveau foncier et des procédures afin de créer une dynamique urbaine et d'encourager l'investissement dans les zones à développer.

• **Conditions**

Le projet de loi ne précise pas les conditions d'établissement des S.O.U., et de ce fait, il semble qu'il s'agit d'un document global pouvant intégrer plusieurs agglomérations.

• **Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme**

L'article 15 du projet de loi précise que s'il y a contradiction entre les dispositions des P.L.U.(Plans Locaux d'Urbanisme) et les S.O.U., le président du conseil communal concerné est tenu de faire un arrêté de mise à l'étude, après délibérations pour déterminer les zones à doter de nouveaux documents d'urbanisme, et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'approbation dudit schéma.

• **Consistance**

Un S.O.U comprend les documents suivants :

- Les documents graphiques constitués par les cartes précisant les différentes options d'aménagement citées ci-dessus ;

- Le plan vert comprenant les documents graphiques et écrits relatifs aux principaux espaces verts à créer, à classer, à protéger ou à mettre en valeur ;

- Un rapport justifiant et explicitant le parti d'aménagement tel qu'il figure dans les cartes d'utilisation des sols et déterminant les mesures à mettre en œuvre pour la réalisation des objectifs arrêtés par ledit parti, indiquant les phases d'exécution des dispositions prévues ;

- Le programme de réalisation des principales opérations et leur montage financier ;

- Un rapport comprenant une banque de projets, tout en définissant la priorité de leur exécution.

• Procédure d'étude et évaluation

Il doit être approuvé par les conseils régional et communal concernés ou celui de la communauté urbaine puis par l'administration. Ces conseils disposent de deux mois pour émettre des avis ou des propositions. Il peut être évalué dix ans après son exécution et peut être révisé à l'unanimité par ces conseils. Sinon, l'administration décide de sa révision.

La révision d'un S.O.U. suit la même procédure que son établissement.

7-1-2. Les plans locaux d'urbanisme (PLU)

Les Plans Locaux d'Urbanisme coordonnent toutes les actions d'aménagement qui s'opèrent sur un territoire donné. Ils doivent préciser notamment :

- * Les différentes utilisations du sol suivant les activités qui peuvent y être exercées et qui peuvent être soit spécialisées, soit mixtes, et le cas échéant les zones dans lesquelles sont interdites toute opération de lotissement ou de morcellement ;
- * Les limites de la voirie (voies, places, parkings) et les chemins de fer et leurs dépendances à conserver, à modifier ou à créer ;
- * Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément à l'article 61 de la loi N° 06/87 et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
- * Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les hôpitaux, théâtres, établissements d'enseignement, bâtiments administratifs, mosquées et cimetières ;
- * Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques dont la préservation nécessitant des mesures spéciales ;
- * Les règles d'utilisation du sol et les règles applicables à la construction. ;

- * Les servitudes établies pour la sécurité des habitants ou pour le maintien de la salubrité publique ou dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation ou de l'esthétique et, le cas échéant, des servitudes découlant des législations particulières ;
- * Les périmètres des secteurs à intégrer, rénover ou à renouveler.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont aussi tenus de fixer les zones suivantes :

- Les zones agricoles et forestières ;
- Les zones menacées par un danger certain en déterminant les actions à entreprendre en vue de l'éradiquer ;
- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier ou dans lesquelles l'Etat ou les collectivités locales peuvent constituer des réserves foncières, en vue de réaliser des objectifs économiques et sociaux ;
- Les sites et zones naturelles tels que les zones vertes, publiques ou privées, à préserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et les espaces verts à créer (lieux boisés, jardins publics ou coulées vertes.) Et le cas échéant les règles qui leurs sont applicables ;
- Le réseau d'équipements, et si les conditions sont réunies des Zones de Solidarité Foncière. Ils doivent concerner la totalité d'une agglomération, sauf si celle-ci est déjà dotée d'un S.O.U. et que le P.L.U. vient le préciser.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont établis pour des agglomérations de plus de 2000 habitants.

• **Consistance**

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comprendre les documents graphiques et écrits suivants :

- * Des documents graphiques ;
- * Un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique lorsqu'il s'agit d'un autre tissu architectural traditionnel ;
- * Un schéma de traitement des zones menacées de danger ;
- * Un plan vert comprenant les espaces verts à créer (emplacements boisés, jardins publics ou coulées vertes.) ;
- * Un règlement définissant les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent, ainsi que les règles de construction applicables à la zone concernée ;
- * Un programme d'exécution des principales opérations et leur montage financier ;
- * Les encouragements prévus au profit des promoteurs immobiliers afin de les inciter à prendre part au projet d'intégration des agglomérations ou la mise en œuvre d'opérations urbanistiques à objectifs déterminés, tels que les projets d'habitat social ou les zones d'activités économiques ou celles relatives au relogement des habitants occupant des zones d'habitat précaire.

• Procédure d'étude

Un Plan Local d'Urbanisme est établi à l'instigation des collectivités locales ou de l'administration sur la base d'un S.O.U. s'il existe. Il peut être nommé plan de sauvegarde lorsqu'il concerne des tissus anciens. Pendant la durée de l'enquête publique, la zone, objet de l'étude, fait l'objet d'un gel momentané (prenant effet à la date de publication du décret dans le bulletin officiel), et le président du conseil communal doit statuer sur les autorisations de construire après accord de l'agence urbaine concernée.

Les documents sont établis après une enquête publique d'un mois dans un territoire délimité par le même décret qui commande l'enquête. Cette dernière doit faire l'objet d'une campagne de publicité (vu les nouvelles orientations de l'administration qui visent à impliquer le citoyen dans les actes urbains.). Le président du conseil communal, qui édicte le décret de mise à l'étude en collaboration avec l'administration, doit sonder l'opinion du public (associations d'habitants, ménages, etc.) dans un délai d'un mois en utilisant les moyens de publications adéquats. Avant l'approbation du P.L.U., les conseils communaux (ruraux et les communautés urbaines) concernés doivent faire part à l'administration des résultats de l'enquête publique.

• Mise en œuvre

Le projet du P.L.U. est exposé au public au siège de la commune concernée jusqu'à l'apparition du texte d'approbation. Entre temps, aucune autorisation ne respectant pas les dispositions du P.L.U ne peut être autorisée et le précédent P.L.U cesse d'être applicable.

Le P.L.U. vaut acte de cessibilité des terres décrites dans l'article 17 alinéas 4,5,6 et 10 et qui sont :

- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) et les chemins de fer et leurs dépendances à conserver, à modifier ou à créer.
 - Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément à l'article 61 de la loi N° 06/87 et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier.
 - Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les hôpitaux, théâtres, établissements d'enseignement, bâtiments administratifs, mosquées et cimetières.
- Les périmètres des secteurs à intégrer, à rénover ou à renouveler.

Le texte d'approbation vaut déclaration d'utilité publique. Il peut donner lieu à des expropriations et doit prendre effet dans un délai de 10 ans et ne peut être remplacé par une autre déclaration d'urbanisme publique dans ce même délai. Cette déclaration d'urbanisme publique concerne les équipements publics lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains après les 10 ans précités. L'utilisation qui

en sera faite doit être conforme à celle prévue par le P.L.U. durant la période de soumission aux Déclarations d'Utilité Publique ; les terrains sont exonérés d'impôts.

L'expropriation des terrains pour cause d'utilité publique est indemnisée selon les articles 39 et 40 du projet de loi et la loi 7/81 relative à l'expropriation pour cause de Déclaration d'Utilité Publique et l'occupation temporaire pour des réalisations autres que la voirie. L'application du P.L.U. est garantie par les conseils communaux, ou les conseils de la communauté urbaine en concertation avec l'administration, et peut être léguée par ces conseils à l'agence urbaine. Toutefois, le responsable doit délimiter les zones de voirie, les espaces verts par des bornes uniformes et apparentes.

7-1-3. Les schémas de référence des petites agglomérations

Les Schémas de Référence déterminent l'ébauche d'un urbanisme dans des zones non couvertes par aucun document d'urbanisme (les zones non urbanisées, zones interdites à l'urbanisation, voirie et zones protégées).

Les Schémas de Référence sont établis pour des agglomérations de moins de 2000 habitants. La compatibilité du S.R. avec d'autres S.R. ou avec les autres documents d'urbanisme est précisée plus loin dans ce rapport. Le projet de loi ne précise pas la consistance du Schéma de Référence.

• Procédure d'étude

Les Schémas de Référence sont établis par la commune en concertation avec l'administration et doivent être affichés en permanence au siège de la commune concernée.

• Mise en œuvre

Tout projet de construction instauré à titre privé et/ou individuel se doit de respecter le S.R. Le président du conseil communal est chargé d'établir un compromis entre les autorités et les propriétaires fonciers et d'évaluer les équipements nécessaires et leurs surfaces. Le Schéma de Référence est approuvé par le conseil communal et prend effet dès son approbation par les autorités compétentes et reste valide jusqu'à remplacement par un autre Schéma de Référence, ou par un P.L.U. Il ne peut être établi d'autorisation de construire portant sur un projet non conforme au S.R. durant sa durée de validité.

• Objet et champ d'application

Les arrêtés d'alignement sont les arrêtés des présidents des conseils communaux, après délibération de ces conseils, via lesquels, il décide la construction d'équipements, voirie et/ou parkings publics communaux. Lorsque la cessibilité des

propriétés est requise, ces arrêtés deviennent des arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

- **Conditions**

Le projet de loi ne précise pas les conditions de création des arrêtés d'alignement encore moins des arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

- **Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme.**

Le projet de loi ne précise pas la compatibilité des arrêtés d'alignement encore moins des arrêtés d'alignement emportant cessibilité avec les autres documents d'urbanisme.

- **Consistance**

Le projet de loi ne précise pas la consistance des arrêtés d'alignement encore moins des arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

- **Procédure d'étude**

Une enquête est requise pour les arrêtés d'alignement et les arrêtés d'alignement emportant cessibilité, avec interdiction de construire et de lotir sur ces terres pendant une durée maximale de douze (12) mois. Ils valent en cela une déclaration d'utilité publique et produisent un effet pendant dix ans. Pendant cette durée, aucune modification (construction, lotissement, exhaussement, abaissement du sol) n'est permise.

La modification des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité est soumise aux mêmes règles que leur création. La durée de validité d'une modification sur un arrêté d'alignement est celle de l'arrêté modifié.

- **Mise en œuvre**

Les terres frappées par des arrêtés d'alignement peuvent recevoir une utilisation temporaire autre que celle qui est prévue pour elles, à condition qu'elle ne compromette pas la réalisation de l'utilisation finale sous réserve d'autorisation et de remettre les lieux en l'état au moment de la réalisation dudit équipement.

Durant la période de soumission aux arrêtés d'alignement et aux arrêtés d'alignement emportant cessibilité, les terres sont exonérées d'impôts. La loi 7/81 relative à l'expropriation pour utilité publique est applicable sauf pour les cas dérogés par le projet de loi (article 37.). Une contribution gratuite des propriétaires est obligatoire. La commune peut procéder à l'amiable ou par expropriation pour l'acquisition des terres riveraines de la voirie ou de l'équipement réalisé. L'indemnisation est fixée par les dispositions des articles 39 et 40 du projet de loi.

Des droits de stationnement et d'accès sont reconnus aux riverains sauf pour les voies piétonnes et cyclable. Chaque cession des droits ou de l'emprise donne lieu à une indemnité.

7-1-4. Le règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme fixe notamment :

- *Les règles générales afférentes à la création des agglomérations et des conditions minima auxquelles elles doivent satisfaire ;
- *Les normes relatives aux équipements publics, aux espaces verts et à la voirie ;
- *Les critères à adopter pour la répartition des espaces verts, places publiques, des équipements collectifs ;
- *Les normes d'hygiène et de salubrité publique, de sécurité, de circulation, de sauvetage en cas de besoin, d'assainissement et de traitement de déchets, et d'alimentation en eau ;
- *Les conditions afférentes à l'emplacement des infrastructures de base et des équipements d'intérêt général. ;
- *Les conditions requises pour la protection du milieu environnemental et la prévention des catastrophes naturelles ;
- *Les modalités de satisfaction des besoins inhérents à la situation particulière des personnes handicapées, âgées et des enfants.

Il fixe également les règles pouvant être adaptées aux spécificités locales lors de l'étude des plans locaux d'urbanisme sans pour autant porter atteinte aux objectifs globaux qui y sont arrêtés. Il est approuvé par décret réglementaire et est applicable à l'ensemble du royaume sauf disposition contraire. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le dit règlement national d'urbanisme (RNU.).

• Le règlement de copropriété

C'est un règlement pour l'établissement des règles de gestion sur un équipement ou partie commune restée propriété privée, à savoir :

- * Les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires détenues par les copropriétaires en indivision dont les équipements destinés à l'entretien, s'il en existe.
- * Les obligations des copropriétaires.
- * Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.
- * Les modalités de gestion des parties communes.
- * Il est obligatoire et doit être déposé au siège de la commune avant la Réception provisoire du lotissement.

• Les règlements de construction

Les règlements de construction fixent notamment :

- La forme et les conditions de délivrance des autorisations et de tout autre pièce exigible en application de la présente loi ;
- Les règles de sécurité que doivent respecter les constructions, ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique ou de la commodité publique, et les textes pris pour leur application, notamment :
 - Les normes de stabilité et de stabilité de la construction.
 - La superficie, le volume, ou les dimensions des locaux.
 - Les conditions d'aération des locaux et particulièrement les dimensions des dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité ;
 - Les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique.
 - Les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente ;
 - Les mesures destinées à prévenir l'incendie ;
 - Les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable, les obligations d'entretien de la propriété foncière et de la construction..

Ces règlements sont applicables par décret et son applicables à l'ensemble du royaume. Les présidents des conseils communaux peuvent fixer par des arrêtés dits "*règlements communaux de construction*" les dispositions des règlements de construction non prévues par les dits règlements, sans contredire les dispositions des règlements généraux de construction ou celles du règlement du PLU. Lorsqu'une contradiction existe, les règlements généraux de construction se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes aux règlements communaux de construction.

7-2. Les autorisations d'urbanisme

7-2-1. Le permis de construire

Le permis de construire est obligatoire pour tout type de construction dans les périmètres désignés par l'article 1 (communes urbaines, centres délimités, zones périphériques, groupement d'urbanisme) et dans les zones à vocation spécifique. Ainsi qu'à l'extérieur de ces périmètres, des agglomérations rurales dotées d'un PDAR (plan de développement d'agglomération rurale) et dans les lotissements autorisés.

Le permis de construire est également obligatoire dans le cas de modification de construction existante, si la modification porte sur des points visés par les

règlements. Le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires par le président du conseil communal. Le permis de construire est refusé :

- Dans les communes urbaines, dans le cas d'immeuble de 3 ou 4 niveaux comportant 6 logements, ou tout immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol supérieure à 500 m, si le projet ne prévoit pas l'installation des lignes nécessaires au raccordement desdits immeubles au réseau de télécommunication ;
- Si le terrain concerné n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable (des dérogations peuvent être accordées après avis des services compétents en la matière).

Dans le cas de silence du président du conseil communal, le permis de construction est accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande. Il est périmé si les travaux de fondations ne sont pas entrepris après un an de sa délivrance.

7-2-2. Le rôle de l'architecte

Dans les communes urbaines, les centres délimités et leurs zones périphériques ainsi que dans les zones à vocation spécifique le recours à un architecte est obligatoire pour :

- Toute construction nouvelle ;
- Toute modification apportée à une construction existante nécessitant l'octroi du permis de construire ;
- Tous travaux de restauration des monuments.

Le recours à un architecte est nécessaire pour l'obtention du permis de construire. En dehors des périmètres cités auparavant, le recours à un architecte est obligatoire pour tout bâtiment public ou à usage public.

L'architecte est obligatoirement chargé de :

- * La conception ou la modification architecturale de l'œuvre ;
- * L'établissement de tous documents architecturaux graphiques et écrits relatifs à la conception ou la modification de la construction en particulier ceux à fournir à la commune pour l'obtention du permis de construire conformément à la réglementation en vigueur ;
- * Veiller à la conformité des études techniques réalisées par les ingénieurs spécialisés en construction avec la conception architecturale ;
- * Effectuer un suivi de chantier jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Les ingénieurs spécialisés sont obligatoirement chargés de :

- * L'étude et l'établissement des documents techniques nécessaires relatifs à la conception de la construction.
- * Suivre la réalisation des travaux se rapportant aux études techniques effectuées par eux.

Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire dans le cas de construction de superficie inférieure à 150 m.

7-2-3. Le permis d'habiter et le certificat de conformité

Le propriétaire ne peut utiliser la construction une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou s'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité. Ces pièces sont délivrées, dans les formes et conditions fixées par le président du conseil communal sur demande du propriétaire qui doit, obligatoirement déclarer l'achèvement de la construction. Le permis d'habiter des immeubles ne peut être délivré qu'après vérification par les services compétents en matière de télécommunication, de l'existence des lignes dont l'installation est obligatoire.

Lorsque dans un lotissement, les constructions sont réalisées par le lotisseur, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire du lotissement. L'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ne peut être changée. Le président du conseil communal peut autoriser un changement si le changement est conforme avec la vocation du secteur concerné.

7-2-4. Les règlements de construction

Les règlements généraux de construction fixent :

- * La forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles en application de la présente loi et de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- * Les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publique ;
- * Les règlements généraux de construction sont approuvés par décret réglementaire. Ces règlements sont applicables à tout le territoire sauf disposition contraire.

Le président du conseil communal peut fixer par arrêtés, des dispositions non prévues par les règlements généraux de construction ou par les plans d'aménagements. Les dispositions des règlements généraux de construction se

substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux de construction. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'art (pont, tunnels...) ainsi qu'aux équipements d'infrastructure (barrages, digues...).

7-2-5. Les sanctions

Les sanctions pénales, en cas d'infraction aux prescriptions de la loi 12-90 peuvent aller de 10.000 à 100.000 Dirhams² pour l'engagement d'une construction, sans autorisation, ou non conforme avec le permis délivré (modification des hauteurs, des volumes, des implantations...)

Les mêmes sanctions (10.000 à 100.000 Dhs) sont appliquées dans le cas de violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux concernant la stabilité et la solidité de la construction, les matériaux et procédés de construction interdits. L'utilisation par le propriétaire des constructions sans permis d'habiter ou certificat de conformité ou leur mise par lui à la disposition de tiers dans ces conditions sont également punies d'une amende de 10.000 à 100.000 Dhs.

Pour la violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux concernant la superficie, le volume ou la dimension, les conditions d'aération et des dispositifs d'hygiène et de salubrité publique, est punie d'une amende de 5.000 à 50.000 Dhs. Les autres violations des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux sont punies d'une amende de 1.000 à 10.000 Dhs.

Le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé, le topographe ou tout autre maître d'œuvre ayant donné les ordres à l'origine de l'infraction sont considérés complices aux yeux de la loi. Les amendes sont doublées en cas de récidive dans un délai de 12 mois. Le cumul des infractions entraîne le cumul des amendes.

Les sanctions pénales, en cas d'infraction aux prescriptions de la loi 25-90 peuvent aller de 100.000 à 1.000.000 de Dhs pour la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'autorisation de lotir, ainsi que la vente, partage ou location de lots d'un lotissement s'il n'a pas encore fait l'objet du procès-verbal de réception provisoire des travaux. Chaque vente ou location de lot ou de logement étant considérée comme une infraction séparée. Les amendes sont doublées en cas de

récidive dans un délai de 12 mois. Les actes de ventes, de location ou de partage passés par infractions aux dispositions de la présente loi sont frappés de nullité.

7-3. Opérations d'aménagement

7-3-1. Le lotissement

Le lotissement est défini comme étant toute division par vente, location partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, ou à usage industriel ou touristique, ou encore commercial ou artisanal. La création des lotissements est précédée obligatoirement par l'autorisation de lotir.

7-3-2. L'autorisation de lotir

Cette autorisation est délivrée par le président du conseil communal duquel relève le lotissement. Quand le lotissement relève de plus d'une commune, l'autorisation est accordée par le ministre de l'intérieur ou sur délégation par le wali ou gouverneur concerné.

Le lotisseur doit joindre à sa demande d'autorisation de lotir les pièces suivantes :

⇒ Le plan topographique du périmètre à lotir au 1/500 ou au 1/1000 quand la superficie dépasse 25 h.

⇒ Les documents relatifs à la conception urbanistique du projet (plan de conception à l'échelle 1/500 ou 1/1000 indiquant les côtes principales du projet, les côtes seuils, le tracé et la largeur des voies, les voies et places soumises à un ordonnancement architectural, les limites des lots numérotés, l'emplacement des équipements et des espaces verts, et le raccordement avec les voies limitrophes. Un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places et voies de la servitude d'ordonnancement architectural. Le dessin des ouvrages au minimum à l'échelle 1/50, ainsi qu'un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou 1/5000 comportant l'orientation, les voies de dessertes avec dénomination et des points de repères permettant de localiser le terrain.)

⇒ Les documents techniques V.R.D (plans de conception des infrastructures à l'échelle 1/500 ou 1/1000 sur le plan topographique indiquant les différents réseaux : eau, électricité, éclairage public, égouts et télécommunications, la position des ouvrages spéciaux, le raccordement de chaque lots aux divers

réseaux internes du lotissement. Les profils en long des chaussées, égouts et canalisations d'eau, les profils en travers- type des voies dans toute leur emprise et les dessins des ouvrages au 1/50.)

⇒ Le cahier des charges mentionnant notamment les servitudes de toute nature grevant l'immeuble (nature des constructions à édifier, plantations à conserver ou à créer, zones de recul à respecter), le nombre et la superficie des lots par catégories de construction suivant leur destination, le volume des construction à édifier, les emplacements à réserver aux équipements collectifs et leur superficie, la voirie et espaces dont la réalisation incombe au lotisseur et ceux dont la réalisation relève des collectivités locales.

La demande d'autorisation de lotir est :

- Irrecevable si le terrain n'est pas immatriculé ou en cours d'immatriculation, dans ce cas (en cours d'immatriculation) pour que la demande soit acceptée il ne doit pas avoir été formulé d'opposition pendant le délai fixé. Elle est également irrecevable s'il manque une pièce dans le dossier qui l'accompagne ;
- Délivrée quand le lotissement projeté est reconnu satisfaisant aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'à celles des plans de zonages et des plans d'aménagement ;
- Refusée si le lotissement n'est pas raccordé aux réseaux V.R.D sauf si ces réseaux n'existent pas (art. 20) ou que l'exécution des travaux de raccordement ne se justifie pas par la destination ou la situation du lotissement (art. 20).

Lorsque l'affectation des terrains est définie par un PZ ou un PA, le silence de l'administration vaut autorisation de lotir après 3 mois de la date de dépôt de la demande, dans ce cas le demandeur doit être avisé par lettre recommandée avec accusé de réception l'autorité dépositaire de sa demande, du commencement des travaux. Le délai de 3 mois est interrompu par toute demande de modification par l'administration.

Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un PZ ou un PA, l'autorité compétente peut soit surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de lotir ou délivrer l'autorisation de lotir si le lotissement projeté est compatible avec le SDAU ou à défaut avec la vocation du secteur concerné, cela dans les périmètres des communes urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique. En dehors de ces périmètres, l'autorité compétente peut délivrer l'autorisation de lotir, si le lotissement est réservé à des constructions destinées à l'habitat dispersé, aux activités touristiques ou agricoles à condition que chaque lot ait une surface minimale d'un hectare.

L'autorisation de lotir est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipements à l'expiration d'un délai de 3 ans à partir de la date de délivrance de l'autorisation ou du délai de 3 mois de silence administratif.

7-3-4. Les obligations et droits du lotisseur

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur doit déposer un exemplaire du dossier objet de ladite autorisation à la conservation foncière.

Le lotisseur doit entre autre recourir à un architecte pour la conception urbanistique du projet de lotissement et pour l'établissement des documents relevant de la conception architecturale. Il doit recourir à un géomètre pour l'établissement du plan topographique et à des ingénieurs spécialisés pour l'établissement des documents techniques.

Le lotisseur est tenu de désigner un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux. Le lotisseur doit prévoir les travaux d'équipement énumérés dans l'article 18 et les espaces destinés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général. Le lotisseur qui se substitue à la commune pour la réalisation des réseaux principaux de voirie et d'assainissement peut sur la base d'un accord avec la commune, percevoir des propriétaires de terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux une indemnité recouvrée par la commune auprès des propriétaires et reversée au lotisseur à concurrence du montant des travaux effectués à la place de la commune.

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement. La réception provisoire se fait alors dans les 45 jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Un an après la date de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire des travaux d'équipement, il est procédé à la réception définitive. Cette réception définitive a pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon. Elle donne lieu à la délivrance par le président du conseil communal d'un certificat établit attestant que la V.R.D sont en état.

Des servitudes peuvent être imposées au lotisseur, dans ce cas elles ouvrent droit à indemnité à partir d'une certaine superficie et selon la taille du lotissement (art. 31).

- Le lotisseur est tenu de borner les différents lots et de requérir auprès de la conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.
- Le lotisseur peut recevoir une autorisation de construire avant l'achèvement des travaux d'équipement s'il réalise les constructions lui-même.
- Le lotisseur est tenu d'établir, pour les parties communes du lotissement un règlement de copropriété, définissant notamment :

⇒ Les parties du lotissement détenues par les copropriétaires en indivision :

⇒ Les obligations des copropriétaires.

⇒ Les conditions de nomination du représentant de la copropriété.

Ce règlement doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement. Il doit aussi rendre publique l'autorisation de lotir et les documents du dossier de demande d'autorisation (plan urbanistique, documents technique et cahier des charges).

7-3-5. Les actes de vente, de location et de partage

Les actes de vente, location et partage afférents aux lotissements ne peuvent être passés qu'après réception provisoire par la commune des travaux d'équipement du lotissement.

Les adouls, notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes de vente, location ou de partage s'il n'est pas fourni une copie certifiée conforme du PV de réception provisoire, ou une copie certifiée conforme de l'attestation délivrée par le président du conseil communal certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la présente loi.

7-3-6. Dispositions spéciales applicables aux lots réalisés par tranche

Le lotisseur peut être autorisé à réaliser l'équipement du lotissement par tranche successive en fournissant un dossier comprenant, en plus des pièces demandées par l'article 4 :

- * Un programme d'échelonnement des travaux assortis de leur estimation et désignant les lots pour lesquels l'autorisation de vente ou de location sera demandé ;
- * Une déclaration légalisée fournissant les renseignements sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties pour assurer ledit financement (caution personnelle, caution bancaire, et nantissement).

La garantie doit couvrir le montant prévisible du coût des travaux d'équipement non réalisés au moment de la vente des premiers lots. Si les travaux n'ont pas été exécutés dans les délais la commune se servira de la garantie pour achever les travaux.

La réception provisoire des travaux est opérée à l'achèvement de chaque tranche. Le PV de réception provisoire est alors accompagné d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou location peut être effectuée. La réception définitive intervient un an après la réception provisoire de la dernière tranche.

7-3-7. Restructuration des lotissements irréguliers

Les lotissements irréguliers sont définis par l'article 49 de la loi 25-90 comme étant les lotissements qui ont été réalisés sans autorisation préalable et les lotissements dont les travaux d'équipement ne sont pas conformes avec les documents ayant permis l'obtention de l'autorisation de lotir.

L'État ou les collectivités locales peuvent procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ces lotissements, le lotisseur et les propriétaires des lots participent aux frais d'exécution des équipements non réalisés. Ces frais sont répartis par moitié entre le lotisseur et les propriétaires des lots.

- Le montant de la contribution due par chaque propriétaire est calculé sur la base de la superficie cumulée des planchers de la construction que peut recevoir le lot.
- Le montant de la contribution pour la réalisation de la voirie est calculé, quant à lui sur la base de la longueur de la façade.

7-3-8. Les groupes d'habitations

Un groupe d'habitations est, selon l'article 56, constitué par les immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation édifiés sur une seule ou plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en cause. Les groupes d'habitations sont soumis aux dispositions prévues par le titre premier de la loi 25-90.

7-3-9. Les morcellements

Dans les communes urbaines et toute autre partie du territoire couverte par un document d'urbanisme approuvé tel que le SDAU et le PDAR (plan de développement d'une agglomération rurale), est soumise à autorisation préalable de morcellement :

- * Toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou effet la division d'une propriété foncière en plus d'un lot non destinés à la construction.
- * Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriétés dont la superficie serait inférieure à la superficie prévue par les documents d'urbanisme. (2500 m par défaut).

L'autorisation de morcellement est délivrée par le président du conseil communal, sur la base d'un dossier comportant :

- Un plan de situation de la parcelle concernée, à l'échelle 1/2000 ou au 1/5000, rattaché au réseau géodésique, comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant de localiser le terrain.
- Un certificat de la conservation de la propriété foncière.
- Un plan-masse faisant apparaître les bâtiments existants.
- Le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision.

Cette demande est accordée si le président n'a pas statué dans un délai de 2 mois à compter de la date du dépôt de la demande. Par contre la demande est irrecevable si le terrain est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme.

Les adouls, notaires et conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement sont tenus de refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de vente ou de partage non assortis de l'autorisation du président communal, ou d'une attestation de celui-ci certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de cette loi. L'acte de vente ou de partage doit mentionner l'autorisation de morcellement ou l'attestation du président du conseil communal.

8- Conclusion

La gestion de l'urbanisation au Maroc est devenue au cours de ces dernières années la préoccupation majeure des pouvoirs publics. Les campagnes se vident, des villes entières émergent ici et là donnant l'impression d'une incapacité de l'Etat à exercer une réelle maîtrise de l'évolution urbaine faute d'infrastructures de base, des équipements collectifs et, dans l'ensemble, des éléments structurants pour une ville répondant aux critères de qualité, de bonne organisation et de bien être.

L'urbanisation massive du pays n'a pas, par ailleurs, rencontré les structures institutionnelles capables de la maîtriser. La décentralisation amorcée par la charte communale de 1976, qui délègue aux élus des communes urbaines la charge de la gestion urbaine, se trouve dans les faits limitée par le centralisme excessif des appareils de l'Etat et par le poids de la tutelle. Il faut aussi mentionner le fait que l'absence d'une formation des élus aux techniques de la gestion urbaine explique en grande partie leur incapacité à maîtriser l'évolution urbaine, et par voie de conséquence, l'espace urbain est confisqué par les spéculateurs et les lobbies. De même le découpage communal observé ces dernières années, d'abord à Casablanca puis étendu aux autres villes du Maroc, et la création d'agences urbaines sur lesquelles les élus n'ont aucune prise, vont dans le sens d'une réduction des prérogatives des élus locaux.

Le droit de l'urbanisme conforte la position de l'Etat et concentre les pouvoirs de décision entre les mains de ses appareils. Cette bureaucratisation de la gestion urbaine sera marquée par la lenteur des études et des procédures d'homologation des plans d'aménagements ainsi que l'absence de moyens financiers les accompagnant. Ainsi, l'urbanisation échappe totalement aux élus locaux.

De cette situation découle une urbanisation à deux facettes. La première est caractéristique des centres villes et des quartiers réglementaires principalement occupée par les couches moyennes et aisées qui bénéficient d'un taux d'équipement raisonnable. La deuxième est caractéristique des quartiers d'habitat populaire, regroupant les médinas surdensifiées et les extensions dites périphériques et clandestines, où les problèmes de viabilisation et d'équipements sont d'une extrême gravité.

Les problèmes engendrés par l'urbanisation incontrôlée et anarchique sont multiples et peuvent être, à moyen terme, une menace réelle pour la cohésion nationale. Il y a certes un problème de droit qu'il faut adopter et faire respecter, mais il est nécessaire aussi d'apporter des réponses concrètes et durables aux problèmes de la croissance démographique, de l'exode rural, du logement, des moyens humains et financiers, du dispositif institutionnel et l'évaluation du rôle des acteurs et des opérateurs.

Vaste programme. Mais c'est l'avenir du Maroc qui en dépendra. La cohésion sociale passe par la cohésion urbaine.