

URBANISME

Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.¹

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand sceau de sa majesté Hassan II)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en éllever et en fortifier la teneur !

Que notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment son article 26,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du présent dahir, la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme adoptée par la Chambre des représentants le 29 hija 1411 (12 juillet 1991).

Fait à Rabat, le 15 hija 1412 (17 juin 1992).

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

D^r AZEDDINE LARAKI.

1 - Bulletin Officiel n° 4159 du 14 moharrem 1413 (15 juillet 1992), p. 313.

Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme

TITRE PREMIER: DÉFINITIONS PRÉLIMINAIRES

Article premier

Pour l'application des dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application, on entend par :

- « Communes urbaines »: les municipalités et centres dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière dits « centres autonomes » ;

- « Centres délimités »: une partie du territoire d'une commune rurale, dont les limites sont fixées par voie réglementaire ;

- « Zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités »: des territoires ruraux avoisinant ces agglomérations. Les zones périphériques des villes s'étendent sur quinze kilomètres à compter du périmètre municipal ; celles des centres délimités sont définies dans chaque cas par l'acte réglementaire qui fixe le périmètre du centre.

Dans le cas de chevauchement de deux zones périphériques, le décret qui les institue ou à défaut un décret spécial fixe² la limite de chacune d'elles :

- « Groupement d'urbanisme » : un ensemble territorial comprenant en tout ou en partie une ou plusieurs communes urbaines ou centres délimités, leur zone périphérique et éventuellement des territoires

2 - Voir article premier du décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme; Bulletin Officiel n° 4225 du 4 jounada I 1414 (20 octobre 1993), p. 576.

Article premier:

« Les limites du périmètre des centres délimités et de leur zone périphérique, ainsi que les limites des groupements d'urbanisme sont fixées par décrets pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et après avis des ministres chargés de l'intérieur, des travaux publics, de l'agriculture et de l'habitat.

Ces décrets, qui sont publiés au « Bulletin officiel », doivent être assortis d'un document graphique sur lequel sont portées lesdites limites qui doivent être matérialisées par des bornes uniformes rattachés, le cas échéant, au réseau géodésique.

En cas de chevauchement de deux zones périphériques, les limites de ces dernières sont fixées dans les formes et conditions prévues ci-dessus. »

ruraux avoisinants en étroite relation économique avec lesdits communes ou centres et dont le développement rationnel est lié à la réalisation d'un aménagement d'ensemble et/ou à la réalisation d'équipements communs.

Les limites du groupement d'urbanisme sont fixées par voie réglementaire.

TITRE II: DES DOCUMENTS D'URBANISME

Chapitre premier: DU SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Section première: Champ d'application - Définition

Article 2

Le schéma directeur d'aménagement urbain s'applique à un territoire dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance sur les plans économique, commercial et social des différentes composantes de ce territoire.

Ledit territoire peut comprendre une ou plusieurs communes urbaines et/ou un ou plusieurs centres délimités et éventuellement partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales avoisinantes.

Article 3

Le schéma directeur d'aménagement urbain planifie, pour une durée ne pouvant excéder 25 ans, l'organisation générale du développement urbain du territoire auquel il s'applique.

Il coordonne les actions d'aménagement entreprises par tous les intervenants, notamment par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les organismes bénéficiant du concours ou de la participation financière de ces personnes morales de droit public.

Section 2: Objet

Article 4

Le schéma directeur d'aménagement urbain a pour objet notamment :

1°- de déterminer les choix et les options d'aménagement qui doivent régir le développement harmonieux économique et social du territoire concerné ;

2°- de déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation en préservant notamment les terres agricoles et les zones forestières dont les limites sont fixées³ par voie réglementaire ;

3°- de fixer la destination générale des sols en déterminant la localisation :

- des zones agricoles et forestières ;
- des zones d'habitat avec leur densité ;
- des zones industrielles ;
- des zones commerciales ;
- des zones touristiques ;

- des zones grevées de servitudes telles que les servitudes non aedificandi, non altius tollendi et les servitudes de protection des ressources en eau ;

- des sites naturels, historiques ou archéologiques à protéger et/ou à mettre en valeur ;

- des principaux espaces verts à créer, à protéger et/ou à mettre en valeur ;

- des grands équipements tels que le réseau principal de voirie, les installations aéroportuaires, portuaires et ferroviaires, les principaux établissements sanitaires, sportifs et d'enseignement ;

- des zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

4°- de déterminer les secteurs à restructurer et/ou à rénover ;

3 - Voir article 2 du décret 2-92-832, précité.

Article 2: « Les limites des zones agricoles et des zones forestières visées au 2^e de l'article 4 de la loi susvisée n° 12-90 sont fixées par décrets pris sur proposition du ministre chargé de l'agriculture après avis de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Ces décrets, qui sont publiés au « Bulletin officiel », sont accompagnés d'une autre carte de zonage agricole ou forestière selon le cas. »

5°- de définir les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées et les endroits devant servir de dépôt aux ordures ménagères ;

6°- de définir les principes d'organisation des transports ;

7°- d'arrêter la programmation des différentes phases de sa mise en œuvre et de préciser les actions prioritaires à mener, en particulier d'ordre technique, juridique et institutionnel.

Article 5

Le schéma directeur d'aménagement urbain comprend :

- des documents graphiques constitués notamment par des cartes d'utilisation des sols dont celles définissant les zones agricoles et forestières et éventuellement un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique ;

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

Section 3: Étude du schéma directeur d'aménagement urbain

Procédure d'instruction et d'approbation

Article 6

Le projet de schéma directeur d'aménagement urbain est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales et approuvé dans les formes et conditions fixées par un décret réglementaire⁴.

4 - Voir article 3 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 3: « Le projet de schéma directeur d'aménagement urbain est établi à l'initiative de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme en participation avec les communes concernées et, le cas échéant, de la communauté urbaine.

En vue de l'établissement d'un projet de schéma directeur d'aménagement urbain, les administrations et établissements publics sont tenus de communiquer à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme les documents relatifs à leurs projets

Article 7

Préalablement à son approbation par l'administration, le projet de schéma directeur d'aménagement urbain⁵ est soumis à l'examen des conseils communaux et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine, conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale⁶.

Lesdits conseils peuvent formuler, dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des propositions qui sont étudiées par l'administration en liaison avec les conseils communaux intéressés.

A défaut de faire connaître leur opinion dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 8

Le schéma directeur d'aménagement urbain est révisé dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

d'équipement d'intérêt national ou régional à réaliser dans le ressort territorial du schéma directeur projeté.

Ces documents doivent être communiqués à la demande de l'autorité gouvernementale précitée dans un délai maximum de 3 mois courant à compter de la date de ladite demande.

Lorsque la mise en œuvre de projets d'intérêt général l'exige, et à la demande de l'autorité gouvernementale intéressée, le schéma directeur d'aménagement urbain en vigueur peut être révisé dans les formes et selon la procédure prévues pour son élaboration et son approbation. »

5 - Voir article 7 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 7: « Le projet de schéma directeur, établi conformément aux dispositions des articles 3 à 6 ci-dessus, est soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme à l'examen des conseils communaux et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi précitée n° 12-90.

Les propositions desdits conseils sont transmises par leur président à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme qui les étudie conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 7 de la loi précitée n° 12-90.»

6 - Dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale a été abrogé en vertu de l'article 144 du dahir n° 1-02-297 du 25 rejab 1423 (3octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 78-00 portant charte communale; Bulletin Officiel n° 5058 du 16 ramadan 1423 (21 novembre 2002), p.1351.

Section 4: Effets du schéma directeur d'aménagement urbain

Article 9

L'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les personnes morales de droit privé dont le capital est souscrit entièrement par les personnes publiques précitées sont tenus de respecter les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain.

Article 10

Tout projet de lotissement ou de groupe d'habitations et tout projet de construction ne peuvent être autorisés en l'absence d'un plan d'aménagement ou d'un plan de zonage s'ils ne sont pas compatibles avec les dispositions édictées par le schéma directeur d'aménagement urbain concernant les zones nouvelles d'urbanisation et la destination générale des sols.

Article 11

Les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement prévus par le dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales⁷, doivent respecter les dispositions des schémas directeurs d'aménagement urbain, prévues en application des 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 4 ci-dessus.

Section 5: Dispositions diverses

Article 12

Les plans d'aménagement, les plans de zonage et les plans de développement applicables à des territoires faisant l'objet d'un schéma directeur d'aménagement urbain et homologués à la date de publication du texte approuvant ce schéma directeur, continuent à produire leurs effets sous réserve que leurs dispositions soient compatibles avec les options dégagées par ledit schéma directeur.

Au cas où les dispositions des plans d'aménagement ou des plans de zonage visés à l'alinéa qui précède, contrarieraient les orientations fondamentales arrêtées par le schéma directeur d'aménagement urbain, une décision de mise à l'étude est prise par le président du conseil communal, après délibération de ce conseil dans un délai maximum d'un

7 - Dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales; Bulletin Officiel n° 2489 du (8-7-60), p. 1318.

mois à compter de la date d'approbation dudit schéma, conformément aux dispositions de l'article 21 de la présente loi, afin de définir les zones à doter de nouveaux plans d'aménagement.

Chapitre II: DU PLAN DE ZONAGE

Section première: Objet

Article 13

Le plan de zonage a pour objet de permettre à l'administration et aux collectivités locales de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du plan d'aménagement et à préserver les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain.

A cette fin :

- il définit l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone agricole et zone forestière ;
- il délimite les zones dans lesquelles toute construction est interdite;
- il localise les emplacements réservés aux équipements principaux et sociaux tels que voies principales, dispensaires, écoles et espaces verts;
- il 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'habitations et à toute demande de permis de construire.

Article 14

Le plan de zonage comprend :

- un document graphique ;
- un règlement définissant les règles d'utilisation du sol.

Section 2: Étude, procédure d'instruction et d'approbation et effets du plan de zonage

Article15

Le projet de plan de zonage est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales et approuvé dans les formes et conditions fixées par décret réglementaire⁸.

Article 16

Préalablement à son approbation par l'administration⁹, le projet de plan de zonage est soumis à l'examen des conseils communaux intéressés et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine, conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Lesdits conseils peuvent formuler dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des propositions qui sont étudiées par l'administration en liaison avec les collectivités locales intéressées.

8 - Voir articles 12, 13 et 16 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 12 : « Le projet de plan de zonage est établi à l'initiative du département chargé de l'urbanisme en participation avec les communes concernées et, le cas échéant, de la communauté urbaine, sous réserve des attributions dévolues en la matière aux agences urbaines par la législation en vigueur. »

Article 13: « Le projet de plan de zonage arrêté conformément aux dispositions de l'article précédent est soumis selon le cas par le département chargé de l'urbanisme ou l'agence urbaine à l'avis d'une commission locale composée et fonctionnant comme prévu à l'article 5 du présent décret. »

Article 16: « Le plan de zonage est approuvé par arrêté de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, publié au « Bulletin officiel ». »

9 - Voir article 15 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 15: « Le projet de plan de zonage, établi conformément aux dispositions des articles 12, 13 et 14 ci-dessus, est soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou le directeur de l'agence urbaine selon le cas, à l'examen des conseils communaux et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine dans les conditions prévues à l'article 16 de la loi précitée n° 12-90.

Les propositions desdits conseils sont transmises par leur président à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou le directeur de l'agence urbaine selon le cas, qui les étudie conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 16 de la loi précitée n° 12-90. »

A défaut de faire connaître leur opinion dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 17

Les plans de zonage ont effet pendant une période maximum de deux ans à partir de la date de publication du texte d'approbation.

Chapitre III: DU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Section première: Champ d'application

Article 18

Le plan d'aménagement est établi :

a) pour tout ou partie d'un des territoires désignés au premier alinéa de l'article premier ci-dessus. Toutefois un plan d'aménagement ne pourra être établi pour partie d'un groupement d'urbanisme que si ledit groupement est doté d'un schéma directeur d'aménagement urbain ;

b) pour tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes rurales, ayant une vocation spécifique¹⁰ telle que touristique, industrielle ou minière et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration ; ces zones sont délimitées par l'administration sur proposition des conseils communaux compétents ou à défaut à la demande du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.

Section 2: Objet du plan d'aménagement

Article 19

Le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments énumérés ci-après :

1°- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être

10 - voir article 17 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 17: « Les zones à vocation spécifique visées au b) de l'article 18 de la loi précitée n° 12-90 sont délimitées par arrêté de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme pris après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture et de l'autorité gouvernementale de tutelle du secteur concerné.

Cet arrêté est publié au « Bulletin officiel ». »

exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ;

2°- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;

3°- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;

4°- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, à modifier ou à créer ;

5°- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1-88-172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989)¹¹, et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;

6°- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;

7°- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs ;

8°- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicable;

9°- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

11 - Dahir n°1-88-172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989) portant promulgation de la loi n° 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports a été abrogé en vertu de l'article 117 du dahir n° 1-10-150 du 13 ramadan 1431 (24 août 2010) portant promulgation de la loi n° 30-09 relative à l'éducation physique et aux sports; Bulletin Officiel n° 5888 du 26 kaada 1431 (4 novembre 2010), p. 1961.

10°- Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;

11°- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;

12°- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;

13°- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Le plan d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1 °, 9° et 11 ° du présent article qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Article 20

Le plan d'aménagement comprend :

- un ou plusieurs documents graphiques ;
- 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.

Section 3: Étude du plan d'aménagement – Procédure d'instruction et d'approbation

Article 21

Préalablement à l'établissement d'un plan d'aménagement, un arrêté dit « arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement » peut fixer les limites du territoire pour lequel l'étude du plan d'aménagement est envisagée.

Le président du conseil communal édicte de sa propre initiative ou sur demande de l'administration¹² l'arrêté de mise à l'étude après délibération dudit conseil.

12 - Voir article 18 du décret 2-92-832, précité.

Cet arrêté a effet pendant six mois à compter de la date de sa publication au « Bulletin officiel », et peut être renouvelé une seule fois pour une période d'égale durée.

Article 22

Dès la publication de l'arrêté visé à l'article précédent, le président du conseil communal surseoit 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, de créer des groupes d'habitations ou de construire, après accord de l'administration¹³, si le projet est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain prises en application de l'article 4 ci-dessus, 2° et 3° et, à défaut d'un schéma directeur, s'il est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Article 23

Le projet de plan d'aménagement est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales et approuvé dans les formes et conditions fixées par un décret réglementaire¹⁴.

Article 24

Préalablement à son approbation par l'administration, le projet de plan d'aménagement est soumis à l'examen du ou des conseils communaux intéressés et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine.

Lesdits conseils peuvent formuler dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des propositions qui sont

Article 18: « Pour l'application de l'article 21 (2^e alinéa) et de l'article 22 de la loi précitée n° 12-90, par « administration », il convient d'entendre le département chargé de l'urbanisme ou l'agence urbaine selon le cas. »

13 - Voir article 18 du décret 2-92-832, précité.

Article 18: « Pour l'application de l'article 21 (2^e alinéa) et de l'article 22 de la loi précitée n° 12-90, par « administration », il convient d'entendre le département chargé de l'urbanisme ou l'agence urbaine selon le cas. »

14 - Voir article 19 du décret 2-92-832, précité.

Article 19: « Le projet de plan d'aménagement est établi à l'initiative du département chargé de l'urbanisme en participation avec les communes concernées et, le cas échéant, de la communauté urbaine, sous réserve des attributions dévolues en la matière aux agences urbaines par la législation en vigueur. »

étudiées par l'administration en liaison avec les collectivités locales intéressées.

A défaut de faire connaître leur opinion dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre¹⁵.

Article 25

Le projet de plan d'aménagement donne lieu à une enquête publique d'un mois qui se déroule concomitamment à l'examen du projet par le ou les conseils communaux intéressés.

Cette enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler d'éventuelles observations.

Les moyens de publication et de publicité sont assurés par le président du conseil communal avant la date du début de l'enquête¹⁶.

Les observations formulées au cours de cette enquête sont étudiées par le conseil communal, lors de l'examen par ses soins du projet de plan d'aménagement, avant d'être soumises à l'administration.

15 - Voir articles 22 et 25 du décret 2-92-832, précité.

Article 22: « Le projet de plan d'aménagement, établi conformément aux dispositions des articles 19, 20 et 21 ci-dessus, est soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou le directeur de l'agence urbaine selon le cas, à l'examen des conseils communaux et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi précitée n° 12-90. »

Article 25: « Les propositions des conseils visés à l'article 22 ci-dessus sont transmises par leur président à l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme qui les étudie conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi précitée n° 12-90 et en liaison avec l'agence urbaine le cas échéant.

Ces propositions doivent être accompagnées du dossier de l'enquête publique comprenant notamment les observations formulées par le public au cours de ladite enquête et étudiées par lesdits conseils. »

16 - Voir article 23 du décret 2-92-832, précité.

Article 23: « Le président du conseil communal est tenu de publier, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique visée à l'article 25 de la loi précitée n° 12-90, un avis indiquant les dates d'ouverture et de clôture de ladite enquête et mentionnant le dépôt du projet de plan d'aménagement au siège de la commune.

Cet avis doit être publié à huit jours d'intervalle dans deux quotidiens autorisés à recevoir les annonces légales. Il est également affiché au siège de la commune.

Le président du conseil communal concerné peut, en outre, recourir à tout autre moyen approprié de publicité. »

Article 26

La modification du plan d'aménagement est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Section 4: Des effets du plan d'aménagement

Article 27

A compter de la date de clôture de l'enquête publique visée à l'article 25 ci-dessus et jusqu'à la parution du texte d'approbation du projet de plan d'aménagement, ne peuvent être autorisés les travaux de construction et de plantation ainsi que les créations de lotissements ou de groupes d'habitations, qui ne sont pas conformes aux prescriptions dudit projet.

A compter de la même date, les dispositions du plan d'aménagement ou de zonage, s'il en existe un, cesseront d'être applicables.

Toutefois, si la publication du texte, visé au premier alinéa du présent article, n'intervient pas dans le délai de douze mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse d'être opposable.

Article 28

Le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5°, 6° et 12° de l'article 19 ci-dessus.

Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au « Bulletin officiel » du texte d'approbation du plan d'aménagement et aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de 10 ans.

Lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains à la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, l'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés aux affectations prévues par les paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus, peuvent recevoir à titre provisoire une destination autre que

celle prévue par le plan d'aménagement, après autorisation de la commune. Cette autorisation n'est délivrée que si l'affectation provisoire ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu par le plan. Dans tous les cas le propriétaire est tenu de remettre les lieux en état au moment de la réalisation dudit équipement.

Article 29

Le plan d'aménagement peut également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus.

A cette fin il désigne les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.

Les dispositions prévues par la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982)¹⁷, sont applicables au plan d'aménagement valant cessibilité, en ce qui concerne les formalités auxquelles il est soumis et ses effets. Toutefois la durée de l'enquête prévue à l'article 10 de la loi précitée, est limitée à un mois comme il est dit à l'article 25 ci-dessus.

Article 30

Les indemnités auxquelles donnera lieu l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus sont fixées en ce qui concerne :

- la voirie, en tenant compte des éléments définis par les articles 37 et 38 ci-après ;

- les équipements autres que la voirie, conformément aux dispositions prévues par la loi précitée n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

17 - Dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire; Bulletin Officiel n° 3685 du 3 ramadan 1403 (15 juin 1983), p. 390. Tel qu'il a été complété et modifié.

Section 5: De la mise en œuvre du plan d'aménagement

Article 31

Les conseils communaux et, le cas échéant, le conseil de la communauté urbaine prennent toutes mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement.

Chapitre IV: DES ARRÊTÉS D'ALIGNEMENT- DES ARRÊTÉS D'ALIGNEMENT EMPORTANT CESSIBILITÉ

Section première: Étude - Procédure d'instruction et d'approbation

Article 32

Des arrêtés des présidents des conseils communaux après délibération desdits conseils peuvent décider la création des voies communales, places et parkings publics communaux, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle. Ils sont assortis d'un plan indiquant les limites de ladite voirie.

Ces arrêtés peuvent également valoir actes de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations qu'ils fixent.

A cette fin ils désignent les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.

Article 33

Les arrêtés d'alignement ainsi que les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont pris après avis conforme de l'administration qui examine la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement urbain et/ou le plan d'aménagement s'ils existent¹⁸.

Ces arrêtés doivent recueillir les visas prévus par la réglementation en vigueur, préalablement à l'ouverture d'une enquête publique. La

18 - Voir article 28 du décret 2-92-832, précité.

Article 28: « En application des dispositions du 1er alinéa de l'article 33 de la loi précitée n° 12-90 et sous réserve des visas prévus par la réglementation en vigueur, les arrêtés d'alignement et les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont pris après avis conforme de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. »

durée de cette enquête est fixée à un mois pour les arrêtés d'alignement et à deux mois pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité¹⁹.

Pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la publication de l'arrêté au « Bulletin officiel », aucune autorisation de construire ne sera accordée sur les terrains frappés d'alignement ou d'alignement et de cessibilité. Cette interdiction ne peut avoir une durée supérieure à six mois²⁰.

Article 34

Les arrêtés d'alignement valent déclaration d'utilité publique des opérations qu'ils fixent. Ils produisent effet pendant une durée de dix ans. Cette durée est ramenée à deux ans pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

A dater de la publication d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité, aucune construction nouvelle ne peut être élevée, aucun abaissement ni exhaussement du sol de nature à modifier l'état des lieux ne peuvent être effectués sur les terrains englobés dans la voirie publique en vertu du plan prévu à l'article 32 ci-dessus et il ne peut être fait aux constructions existantes sur les mêmes terrains que les réparations d'entretien autorisées par le président du conseil communal selon les formes et les conditions prescrites par le titre III de la présente loi.

Toutefois, les terrains frappés uniquement d'alignement peuvent recevoir à titre provisoire une destination autre que celle prévue par l'arrêté d'alignement après autorisation du président du conseil communal. Cette autorisation n'est délivrée que si l'affectation provisoire ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu par le plan.

Dans tous les cas le propriétaire est tenu de remettre les lieux en état au moment de la réalisation dudit équipement.

19 - Voir article 29 du décret 2-92-832, précité.

Article 29: « Les formalités de publicité prévues aux articles 23 et 24 du présent décret sont applicables à l'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article 33 de la loi précitée n° 12-90 en ce qui concerne les arrêtés d'alignement et les arrêtés d'alignement emportant cessibilité. »

20 - Voir article 30 du décret 2-92-832, précité.

Article 30: « Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 33 de la loi précitée n° 12-90, les arrêtés d'alignement et les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont publiés au « Bulletin officiel ». »

Article 35

Les dispositions prévues par la loi précitée n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, sont applicables aux arrêtés d'alignement emportant cessibilité, à l'exception de celles auxquelles il est dérogé par la présente loi.

Article 36

La modification de l'arrêté d'alignement et de l'arrêté d'alignement emportant cessibilité est effectuée dans les formes prévues pour leur établissement.

La durée de validité de tout arrêté portant modification d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité est celle de l'arrêté objet de ladite modification.

Section 2: De la contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale

Article 37

La commune procède soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition des immeubles tombant dans les emprises de la voirie communale en faisant application des règles particulières suivantes :

- Le propriétaire de toute parcelle devenant ou demeurant riveraine de la voirie communale projetée, est tenu de contribuer gratuitement à la création de cette voirie jusqu'à concurrence de la valeur d'une portion de son terrain équivalente à un rectangle d'une largeur de dix mètres et d'une longueur égale à la longueur de façade dont disposera la parcelle sur ladite voirie. Cette contribution ne saurait toutefois dépasser la valeur du quart de la parcelle ;

- Sur la demande du propriétaire, toute portion de terrain laissée hors des emprises de la voirie communale, mais devenant inconstructible au regard des règlements en vigueur, est obligatoirement acquise par la commune ;

- Le propriétaire de chaque parcelle est en conséquence, après prélèvement sur la parcelle des emprises de la voirie et, en outre, s'il y a lieu, des portions inconstructibles, soit créancier, soit redevable d'une indemnité différentielle, selon que la valeur des surfaces prélevées sera

supérieure ou inférieure à la contribution ci-dessus définie qui lui est imposée.

Article 38

L'indemnité due aux riverains en vertu de l'article 37 ci-dessus est fixée conformément aux dispositions de la loi précitée n° 7-81 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et sur l'occupation temporaire, en tenant compte des limites qu'avait l'immeuble au moment de l'ouverture de l'enquête préalable à l'acte déclaratif d'utilité publique.

En aucun cas il ne sera tenu compte pour la fixation de l'indemnité des dépenses afférentes aux travaux qui auraient pu être autorisés en application des dispositions du troisième alinéa de l'article 34 ci-dessus.

Le recouvrement des sommes dues par les propriétaires est poursuivi comme en matière d'impôts directs, l'état de recouvrement est établi par l'ordonnateur concerné.

Article 39

Des voies spécialisées - Les propriétés riveraines des voies non ouvertes à la circulation générale, notamment des chemins de piétons ou des pistes pour cyclistes, ne jouissent pas des droits d'accès et de stationnement reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits peut être accordé aux riverains sont déterminées soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie (plan d'aménagement, arrêté d'alignement ou arrêté d'alignement emportant cessibilité), soit par un arrêté du président du conseil communal.

La cession des emprises des voies spécialisées où les droits des riverains définis ci-dessus sont supprimés ou restreints, donne lieu à indemnité pour la totalité de la superficie.

TITRE III: DES CONSTRUCTIONS

Chapitre premier: DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 40

Il est interdit de procéder à aucune construction sans qu'ait été obtenu un permis de construire :

- dans les périmètres désignés à l'article premier ci-dessus et dans les zones à vocation spécifique justifiant un aménagement contrôlé, visées au b) de l'article 18 de la présente loi ;

- à l'extérieur des périmètres visés au paragraphe qui précède et des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement : le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de un kilomètre à compter de l'axe desdites voies, et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de cinq kilomètres ;

- dans les lotissements autorisés en application de la législation relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitations.

Le permis de construire est également exigible dans le cas de modification aux constructions existantes, si elles portent sur des points visés par les règlements.

Article 41

Le permis de construire est délivré par le président du conseil communal.

Dans la zone périphérique d'une commune urbaine, le permis de construire est délivré par le président du conseil de la commune rurale concernée en coordination avec le président du conseil de ladite commune urbaine.

Article 42

En dehors des périmètres visés à l'article 40 ci-dessus, le permis de construire peut être rendu obligatoire pour tout ou partie du Royaume ou pour certaines catégories de constructions définies par décret²¹ qui fixe également les règles et servitudes notamment d'implantation auxquelles devront satisfaire les constructions dans l'intérêt de la salubrité, de la commodité, de la circulation, de la sécurité et de l'esthétique.

21 - Voir article 31 du décret 2-92-832, précité.

Article 31: « Les décrets pris en application de l'article 42 de la loi précitée n° 12-90 sont proposés par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. »

Article 43

Le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions des plans de zonage et des plans d'aménagement.

Ledit permis est délivré sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur²².

Article 44

En outre, dans les communes urbaines et les centres délimités pour la construction de :

- tout immeuble, quel qu'en soit la nature ou l'usage, comportant au moins, soit quatre niveaux, soit trois niveaux comprenant six logements ;
- tout immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m²,

le permis de construire doit être refusé si le projet ne prévoit pas l'installation des lignes nécessaires au raccordement desdits immeubles au réseau général des télécommunications publiques.

Ces installations réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunications, dans les conditions fixées par décision réglementaire²³, devront satisfaire aux

22 - Voir article 32 du décret 2-92-832, précité.

Article 32: « En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 43 de la loi précitée n° 12-90 et indépendamment des autorisations, avis et visas prévus par les législations et réglementations en vigueur, toute demande de permis de construire doit être soumise à l'avis des services extérieurs de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme sous réserve des attributions dévolues à l'agence urbaine en la matière par la législation en vigueur.

En outre doivent être requis :

- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication routières autres que communales, ou riveraines du domaine public maritime .

- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des transports pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication ferroviaires. »

23 - Voir article 33 du décret n° 2-92-832, précité.

exigences de sécurité et assurer l'usager et l'Etat contre tout risque d'utilisation illégale des lignes de télécommunications.

Article 45

Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de zonage, le président du conseil communal peut dans les périmètres des communes urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique, après avis de l'administration chargée de l'urbanisme :

- soit surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire ; le sursis doit être motivé et ne peut excéder deux années ;

- soit délivrer le permis de construire si la construction projetée est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain, prises en application de l'article 4 (2° et 3°) ci-dessus et, à défaut d'un schéma directeur, si elle est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Article 46

En dehors des périmètres visés à l'article 45 ci-dessus, et lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de zonage, le président du conseil communal délivre le permis de construire si le projet satisfait aux dispositions prévues par voie réglementaire²⁴, relatives à la superficie minimale de la parcelle de

Article 33: «Les installations des lignes nécessaires au raccordement des constructions projetées au réseau général des télécommunications publiques prévues à l'article 44 de la loi précitée n° 12-90 doivent être réalisées dans les conditions fixées par arrêté conjoint de l'autorité gouvernementale chargée des télécommunications et de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. »

24 - Voir article 34 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 34: « Sous réserve des dispositions des articles 35 et 36 ci-dessous, les conditions que doivent remplir les projets de construction pour être autorisés en application de l'article 46 de la loi précitée n° 12-90 sont fixées ci-après :

1° la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1 hectare ;

2° la surface au sol constructible ne peut être supérieure au 1/50 de la superficie totale de la parcelle, cette surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800 m² ;

3° la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50 m, toute superstructure comprise. »

terrain sur laquelle doit être édifiée la construction, à la superficie constructible et à la hauteur de la construction.

La construction doit respecter une zone de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine et de 5 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la construction des bâtiments publics.

Article 47

Le permis de construire est refusé si le terrain concerné n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable.

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, après avis des services compétents en la matière.

Article 48

Dans le cas de silence du président du conseil communal, le permis de construire est censé accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Article 49

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visé à l'article 48 ci-dessus.

Chapitre II: DE L'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE ET DE SA MISSION

Article 50

Dans les communes urbaines, les centres délimités et leurs zones périphériques, ainsi que dans les zones à vocation spécifique définies au b) de l'article 18 ci-dessus, le recours à un architecte exerçant à titre libéral et à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour :

- toute construction nouvelle ;

- toute modification apportée à une construction existante qui nécessite l'octroi du permis de construire ;
- tous travaux de restauration des monuments.

Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'ordre des architectes constitue une condition pour l'obtention du permis de construire.

Article 51

En dehors des périmètres visés à l'article 50 ci-dessus, le concours d'un architecte exerçant à titre libéral et d'ingénieurs spécialisés est obligatoire pour toute construction de bâtiments publics ou à usage du public.

Article 52

Dans le cas où le recours à l'architecte et aux ingénieurs spécialisés est obligatoire en application des articles 50 et 51 ci-dessus, ceux-ci peuvent assumer la mission que leur confie le maître d'ouvrage sous réserve des dispositions prévues à l'article 53 ci-après.

Article 53

Pour une opération de construction ou de modification d'une construction existante :

a) l'architecte est obligatoirement chargé de :

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

b) 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.

Article 54

Nonobstant les dispositions de l'article 53 ci-dessus, le recours à l'architecte n'est obligatoire que pour la conception ou la modification architecturale de l'œuvre lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie cumulée des planchers est égale ou inférieure à 150 mètres carrés.

Chapitre III: DU PERMIS D'HABITER ET DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Article 55

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 voie réglementaire, par le président du conseil communal sur demande du propriétaire qui doit obligatoirement déclarer l'achèvement de la construction. Elles sont établies après récolelement des travaux. Toutefois, si ceux-ci ont été dirigés par un architecte, le récolelement peut être remplacé par une attestation de l'architecte.

A défaut de délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité dans le délai d'un mois à compter de la date de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut demander à l'autorité locale compétente d'exercer le droit de substitution en application de l'article 49 du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Article 56

Le permis d'habiter ou le certificat de conformité des immeubles désignés à l'article 44 ci-dessus ne peuvent être délivrés qu'après vérification par les services compétents en matière de télécommunications, de l'existence des lignes dont l'installation est imposée en application dudit article.

Cette vérification doit être faite dans le mois suivant la déclaration d'achèvement de la construction²⁵, visée à l'article 55 ci-dessus. Faute de vérification à l'expiration dudit délai, celle-ci est réputée favorable.

Article 57

Lorsque dans un lotissement les constructions sont réalisées par le lotisseur lui-même conformément aux dispositions de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire dudit lotissement.

Article 58

L'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité, ne peut être changée.

Toutefois, le président du conseil communal peut, après accord de l'administration chargée de l'urbanisme, autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ledit changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

Chapitre 4: DES RÉGLEMENTS DE CONSTRUCTION

Article 59

Des règlements dits « règlements généraux de construction » fixent²⁶:

25 - Voir article 38 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 38: « Pour l'application de l'article 56 de la loi précitée n° 12-90, le président du conseil communal est tenu d'informer les services compétents en matière de télécommunications de la date de la déclaration d'achèvement des travaux de construction »

26 - Voir article premier du décret 2-13-424 du 13 rejab 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application; Bulletin officiel n° 6174 du 23 ramadan 1434 (1^{er} août 2013), p. 2189.

- 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 ainsi que des textes pris pour leur application ;

- les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, notamment²⁷ :

* les normes de stabilité et de solidité de la construction ;

* la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ;

* les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs 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'incendie²⁸ ;

* les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable ;

* les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article premier: « conformément à l'article 59 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, le présent règlement général de construction a pour objet de fixer la forme et les conditions de dépôt, d'examen des demandes et de délivrance des autorisations de lotir, de créer un groupe d'habitations et de morceler, des permis de construire, des permis d'habiter et des certificats de conformité. »

27 - Décret n° 2-13-874 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment; Bulletin Officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4256.

28 - Décret n° 2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions; Bulletin Officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4270.

Article 60

Les règlements généraux de construction²⁹ sont approuvés par décret réglementaire.

Ces règlements sont applicables, dans les conditions qu'ils fixent ou qui sont fixées par leur acte d'approbation, à l'ensemble du territoire sauf dispositions contraires contenues soit dans lesdits règlements soit dans leur acte d'approbation.

Article 61

Le président du conseil communal peut fixer, par arrêtés dits « règlements communaux de construction », celles des dispositions définies à l'article 59 ci-dessus qui ne sont pas prévues par les règlements généraux de construction ou par les plans d'aménagement.

Ces règlements sont pris après délibération du conseil communal approuvée conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale. Ils ne doivent pas contredire les dispositions des règlements généraux de construction ou celles des règlements d'aménagement.

Article 62

Les dispositions des règlements généraux de construction se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux de construction.

Chapitre 5: DISPOSITIONS DIVERSES

Article 63

Les dispositions du titre III de la présente loi ne sont pas applicables aux ouvrages d'art (ponts - tunnels. . .) ainsi qu'aux équipements d'infrastructure tels que barrages, digues...

29 - Voir article 39 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 39: « Les règlements généraux de construction prévus au chapitre IV du titre III de la loi précitée n° 12-90 sont approuvés par décrets pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme après avis des autorités gouvernementales chargées de l'habitat, des travaux publics et de l'intérieur.

Ces décrets sont publiés au « Bulletin officiel ». »

Titre IV: DES SANCTIONS

Article 64

Les infractions aux dispositions de la présente loi et à celles des règlements généraux ou communaux de construction et d'urbanisme sont constatées par :

- les officiers de police judiciaire ;

-les fonctionnaires communaux chargé du contrôle des constructions ou commissionnés à cet effet par les présidents des collectivités locales en vertu des prescriptions du dahir du 30 septembre 1976 formant charte communale ;

- les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme commissionnés à cet effet ;

- les fonctionnaires de l'Etat commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme ainsi que tout expert ou architecte commissionné à cet effet, à titre exceptionnel, par le président du conseil communal concerné ou par l'administration de l'urbanisme.

Article 65

L'agent ayant constaté une infraction de celles visées à l'article 64 ci-dessus en établit procès-verbal qu'il transmet dans les brefs délais au président du conseil communal, au gouverneur concerné et au contrevenant.

Dès réception du procès-verbal, et lorsque les travaux de construction sont en cours, le président du conseil communal notifie au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier.

Article 66

Lorsque les faits constatés sont constitutifs des interdictions prévues à l'article 34, alinéa 2, de l'interdiction de construire sans permis exprès ou tacite édictée par les articles 40 et 42, de l'interdiction d'utilisation de la construction sans permis d'habiter ou certificat de conformité prévue par l'article 55, d'un détournement d'affectation de la construction en violation de l'article 58, de la violation des règlements généraux ou communaux de construction prévus aux articles 59 et 61, ou de la violation des règlements d'urbanisme, le président du conseil communal dépose plainte entre les mains du Procureur du Roi compétent aux fins

d'engager les poursuites à l'encontre des contrevenants. Le wali ou gouverneur concerné en est informé.

Si le président du conseil communal entend faire application de l'article 67 ci-après, il joint au dépôt de la plainte copie de la mise en demeure prévue à l'alinéa 1 dudit article.

Article 67

Si les faits constitutifs de l'une des infractions prévues à l'article 66 ci-dessus peuvent être rapportés car ils ne présentent pas un trouble grave aux règlements d'urbanisme ou de construction violés, le président du conseil communal ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours ni excéder 30 jours.

Si à l'expiration de ce délai les faits constitutifs de l'infraction ont pris fin, les poursuites de ce chef sont abandonnées.

Si à l'expiration de ce délai le contrevenant n'a pas exécuté les ordres qui lui ont été notifiés, il est procédé comme il est prévu aux articles 68 et suivants ci-après.

Le président du conseil communal informe les destinataires du procès-verbal et de la plainte des mesures qu'il a prises en application du présent article, des suites qui leur ont été réservées et du maintien ou du retrait de la plainte.

Article 68

Lorsque l'infraction consiste en une construction sans autorisation préalable, alors que celle-ci est exigible ou sur une zone réglementairement non susceptible d'accueillir la construction édifiée ou en cours d'édification, ou lorsque la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible, les règles de solidité, de stabilité ou relatives aux matériaux et procédés de construction interdits ou la destination de la construction, le gouverneur peut, sur demande du président du conseil communal ou d'office, et après que la plainte visée à l'article 66 ci-dessus eut été déposée, ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières.

Article 69

L'ordre de démolir est notifié au contrevenant et précise le délai qui lui est accordé pour effectuer les travaux de démolition, délai qui ne peut excéder 30 jours. Si dans le délai fixé, la démolition n'a pas été effectuée, il y est procédé par l'autorité locale aux frais du contrevenant.

Article 70

La démolition de la construction ne fait pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées.

Article 71

Est puni d'une amende de 10.000 dirhams à 100.000 dirhams le contrevenant qui engage une construction sans avoir obtenu l'autorisation expresse ou tacite prévue aux articles 40 et 42 ci-dessus.

Est puni de la peine prévue à l'alinéa précédent le contrevenant qui, détenteur d'un permis de construire, construit un immeuble en violation du permis qui lui a été délivré en modifiant les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible ou la destination de l'immeuble.

Est puni de la même peine le contrevenant qui viole l'une des interdictions visées à l'alinéa 2 de l'article 34 ci-dessus.

Article 72

La 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 et les mesures destinées à prévenir l'incendie est punie d'une amende de 10.000 à 100.000 dirhams.

Article 73

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 intéressant l'hygiène et la salubrité publique, est punie d'une amende de 5.000 à 50.000 dirhams.

Article 74

La violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux qui ne sont pas visées par les dispositions des articles 72 et 73 ci-dessus, sont punies d'une amende de 1.000 à 10.000 dirhams.

Article 75

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 punies d'une amende de 10.000 à 100.000 dirhams.

Article 76

Sont considérés comme co-auteurs des infractions à la présente loi et aux règlements généraux ou communaux d'urbanisme ou de construction, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Article 77

La juridiction compétente est tenue d'ordonner, aux frais des contrevenants, la démolition de la construction ou l'exécution des travaux nécessaires pour rendre l'immeuble conforme à la réglementation en vigueur, s'il n'a pas été fait application des articles 68 et 69 ci-dessus.

Les travaux ordonnés par la juridiction doivent être exécutés dans un délai de 30 jours à dater de la notification du jugement devenu définitif. A défaut, l'autorité locale peut y faire procéder quarante-huit heures après la mise en demeure adressée au contrevenant aux frais et risques de ce dernier, et prendre toutes mesures utiles à cette fin.

Article 78

Le cumul des infractions entraîne le cumul des amendes.

Article 79

Au cas de récidive pour infraction de qualification identique dans un délai de douze mois qui suit la date à laquelle la première décision de condamnation est devenue irrévocable, les amendes prévues aux articles 71 à 75 ci-dessus sont portées au double.

Article 80

Nonobstant la procédure prévue au présent titre lorsque la construction est édifiée sur le domaine public, l'autorité locale peut faire procéder d'office et aux frais du contrevenant à sa démolition, sans préjudice de l'application des peines encourues par l'infraction constituée.

TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES ET MESURES TRANSITOIRES

Chapitre premier: DISPOSITIONS DIVERSES DES DÉCRETS ET DES ARRÊTÉS DE RECONNAISSANCE

Article 81

Dans tout le Royaume, il peut être procédé à la reconnaissance des routes, chemins, pistes, ou rues utilisés en vue de confirmer leur domanialité publique et de fixer leur limite.

Cette reconnaissance est prononcée par arrêté du président du conseil communal après délibération dudit conseil en ce qui concerne la voirie communale et par décret en ce qui concerne les autres voies de communications routières³⁰.

Les décrets et les arrêtés de reconnaissance sont assortis d'un plan fixant le tracé de la voirie publique.

Ils ne peuvent faire l'objet d'aucune réclamation passé le délai d'un an à partir de leur publication au « Bulletin officiel ».

30 - Voir article 40 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 40: «Les décrets de reconnaissance prévus au 2^e alinéa de l'article 81 de la loi précitée n° 12-90 sont pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics.

Ces décrets ainsi que les arrêtés de reconnaissance assortis de leurs plans sont affichés au siège des communes concernées où toute personne intéressée peut en prendre connaissance pendant le délai d'un an courant à partir de la date de leur publication au « Bulletin officiel ».

A l'expiration de ce délai, le président du conseil communal concerné, délivre à la demande des intéressés :

- un certificat attestant l'affichage sus-mentionné ;
- un certificat d'opposition ou de non opposition. »

Article 82

Les dispositions de la section 2 du chapitre IV du titre II de la présente loi sont également applicables pour la réalisation des voies de communication routières.

Article 83

Les dispositions visées à l'article 39 ci-dessus sont fixées pour les voies spécialisées d'Etat, notamment les autoroutes, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture desdites voies, soit par décret³¹.

Article 84

N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées en application de la présente loi et des textes réglementaires pris pour son application, en matière de sécurité, d'hygiène et d'esthétique.

Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité à défaut d'accord amiable est fixée par le tribunal.

Article 85

Les attributions reconnues par la présente loi aux présidents des conseils communaux sont exercées dans les communes urbaines de Rabat-Hassan et du Méchouar de Casablanca par les autorités désignées respectivement aux articles 67 et 67 bis du dahir portant loi n° 1-76- 583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale, tel qu'il a été modifié et complété notamment par le dahir portant loi n° 1-84-165 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984).

Article 86

Demeurent applicables dans l'intégralité de leurs dispositions :

- le dahir portant loi n° 1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à l'agence urbaine³² de Casablanca ;

31 - Voir article 41 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 41: « Le décret prévu à l'article 83 de la loi précitée n° 12-90 est pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics. »

32 - Bulletin Officiel n° 3762 du 11 rebia I 1405 (5 décembre 1984), p. 424.

- le dahir portant loi n° 1-84-17 du 21 rebia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca³³.

Article 87

Est abrogé le dahir du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme, tel qu'il a été modifié et complété.

Article 88

Les références faites par les textes législatifs et réglementaires aux dispositions du dahir du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme s'appliquent de plein droit aux dispositions correspondantes édictées par la présente loi.

Chapitre II: MESURES TRANSITOIRES

Article 89

Par dérogation aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre II de la présente loi et jusqu'à l'établissement de nouveaux schémas directeurs d'aménagement urbain, les schémas directeurs établis antérieurement à la date de publication de ladite loi et dont la liste sera arrêtée par voie réglementaire produisent les effets prévus à la section 4 du chapitre précité³⁴.

Toutefois, la date d'engagement des consultations entre les différentes personnes morales visées à l'article 9 ci-dessus, au sujet de ces schémas directeur ne doit pas être antérieure à plus de dix ans à la date de publication de la présente loi.

Article 90

Les plans d'aménagement approuvés à la date de publication de la présente loi continuent à produire les effets prévus par le dahir du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme jusqu'à la date de

33 - Bulletin Officiel n° 3718 du 28 rebia II 1404 (1^{er} février 1984), p. 52.

34 - Voir article 42 du décret n° 2-92-832, précité.

Article 42: « La liste des schémas directeurs d'aménagement urbain visée à l'article 89 de la loi précitée n° 12-90 est fixée par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernemental chargée de l'urbanisme après avis du ministre de l'intérieur.

Ce décret est publié au « Bulletin officiel ». »

publication du texte d'approbation des nouveaux plans d'aménagement qui leur seront substitués.

Article 91

Les procédures d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement dont les conseils communaux auront été saisis à la date de publication de la présente loi, seront menées à leur terme conformément aux dispositions du dahir précité du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952).

Article 92

La modification des plans d'aménagement approuvés en application du dahir précité du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) interviendra dans les formes et conditions prévues par la présente loi.

Article 93

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux projets de construction, qui à la date de sa publication, ont fait l'objet d'un dossier régulièrement constitué, déposé au siège du conseil communal en vue de l'obtention du permis de construire.

130121418

TABLE DES MATIÈRES

Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme	3
TITRE PREMIER: DÉFINITIONS PRÉLIMINAIRES.....	3
TITRE II: DES DOCUMENTS D'URBANISME	4
Chapitre premier: DU SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN	4
Section première: Champ d'application – Définition	4
Section 2: Objet	4
Section 3: Étude du schéma directeur d'aménagement urbain	6
Procédure d'instruction et d'approbation	6
Section 4: Effets du schéma directeur d'aménagement urbain	8
Section 5: Dispositions diverses	8
Chapitre II: DU PLAN DE ZONAGE	9
Section première: Objet	9
Section 2: Étude, procédure d'instruction et d'approbation	10
et effets du plan de zonage	10
Chapitre III: DU PLAN D'AMÉNAGEMENT.....	11
Section première: Champ d'application	11
Section 2: Objet du plan d'aménagement	11
Section 3: Étude du plan d'aménagement — Procédure d'instruction et d'approbation	13
Section 4: Des effets du plan d'aménagement	16
Section 5: De la mise en œuvre du plan d'aménagement	18
Chapitre IV: DES ARRÊTÉS D'ALIGNEMENT- DES ARRÊTÉS D'ALIGNEMENT EMPORTANT CESSIBILITÉ	18
Section première: Étude - Procédure d'instruction et d'approbation.....	18
Section 2: De la contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale	20
TITRE III: DES CONSTRUCTIONS	21

Chapitre premier: DU PERMIS DE CONSTRUIRE	21
Chapitre II: DE L'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE ET DE SA MISSION	25
Chapitre III: DU PERMIS D'HABITER ET DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ.....	27
Chapitre 4: DES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION	28
Chapitre 5: DISPOSITIONS DIVERSES	30
Titre IV: DES SANCTIONS	31
TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES ET MESURES TRANSITOIRES	35
Chapitre premier: DISPOSITIONS DIVERSES	35
Chapitre II: MESURES TRANSITOIRES	37
TABLE DES MATIÈRES	39