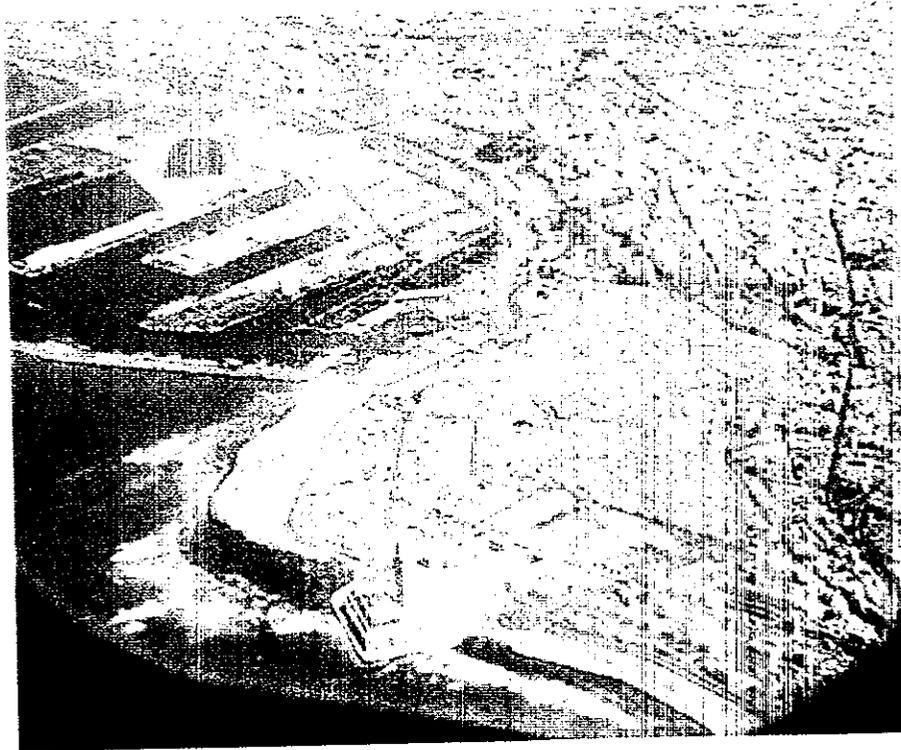


PN. ACU-017

11-6409

# Permis de lotir, créer un groupe d'habitations ou de morceler



Ministère des Affaires Générales du Gouvernement  
M.A.G.G.



TSG  
The Services Group

Site web : [www.tsginc.ma](http://www.tsginc.ma) - Email : [info@tsginc.ma](mailto:info@tsginc.ma)

A

## SOMMAIRE :

### **I) Présentation :**

- 1) Autorités compétentes.
- 2) Généralités.

### **II) Principes et éléments de base.**

- II - 1 Définitions.
- II - 2 Autorités compétentes.
- II - 3 Champ d'intervention territorial.
- II - 4 Règles applicables.

### **III) La préparation des projets de lotir, créer un groupe d'habitation ou morceler.**

### **IV) La demande du permis de lotir, créer un groupe d'habitation ou morceler.**

- IV - 1 Constitution des dossiers.
- IV - 2 Le recours aux professionnels.
- IV - 3 L'instruction des dossiers.
- IV - 4 Obtention, refus.

### **V) La phase post- autorisation.**

- V - 1 Taxes.
- V - 2 Travaux d'équipement.
- V - 3 Formalités foncières, juridiques.
- V - 4 Droits, obligations du lotisseur.

### **VI) Annexe**

**Décret n° 2- 92-833 du 25 Rebia 2 1414 (12 octobre 1993)  
(application loi 25- 90)**

## **I) Présentation :**

### **1) Autorités compétentes :**

- **Ministère de l'urbanisme**  
Rabat
- **Agence Urbaine d'Agadir**
- **Municipalité d'Agadir**  
Hôtel de Ville
- **Service de l'Urbanisme**  
Agadir

## 2) Généralités :

L'urbanisation rapide des espaces urbains et péri-urbains, au Maroc, est dans une large mesure, l'œuvre d'opérations de lotissements ou d'opérations similaires.

Ces espaces constituent le lieu d'une intense activité économique générée par les investissements fonciers et immobiliers.

Les avantages accordés par l'Etat marocain aux étrangers, en matière d'investissements immobiliers, sont suffisamment attractifs pour attirer d'éventuels candidats à ce type d'investissements.

De tels atouts doivent être complétés, sinon par un allègement, du moins, par une vulgarisation des circuits et procédures administratives liées à la réalisation de ces investissements.

Les développements qui suivent s'inscrivent dans cette perspective dans la mesure où ils mettent en exergue le formalisme et les exigences procédurales de l'administration dans le domaine du lotissement et des autres opérations connexes liées à l'aménagement du sol et sa mise à la disposition de l'urbanisation.

En effet, les opérations de lotissement et celles qui leurs sont légalement assimilées bénéficient d'un cadre légal et réglementaire précis, régissant l'ensemble du processus dans ses aspects administratifs, techniques et opérationnels

De ce cadre légal et réglementaire, il convient de retenir les points suivants :

- ✓ L'opération de lotissement des terrains est assimilée, d'un certain point de vue, à celle du morcellement et surtout à celle de création de groupe d'habitation.
- ✓ Chacune de ces opérations est basée sur un fractionnement de la propriété foncière.
- ✓ Une autorisation administrative est exigée pour chacune de ces opérations.
- ✓ La délivrance de celle-ci induit la réalisation de travaux d'équipements et d'aménagements, aptes à permettre la mise en valeur des lots.

La présence de l'administration, jointe à celle des professionnels et autres partenaires, tout au long du processus, constituent un moyen de contrôle et de garantie de la qualité des opérations ; qui, additionnées les unes aux autres, formeront le tissu urbain qui sera pris en charge par la collectivité.

## **II) Principes et éléments de base :**

Le législateur a choisi de soumettre, aux mêmes dispositions légales, les opérations de lotir que celles de créer des groupes d'habitations ou de morceler.

Bien que n'étant pas de la même nature ces opérations ont un certain nombre de caractéristiques communes.

Ceci se traduit par des similitudes ou des divergences à l'égard de chacun des éléments évoqués ci-après :

### **II - 1 Définitions :**

Chacune des opérations est définie différemment :

#### **II - 1 - 1 Le lotissement :**

a) La loi n°25-90 ( art. 1 & suivants) a le mérite d'avoir permis une définition claire du lotissement par rapport à celle qui prévalait par le passé.

Ainsi, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots, qu'elle soit le résultat d'une vente ou d'une location ou bien la conséquence d'un partage. A condition que cette division ait pour finalité la construction au sens large : Construction à usage d'habitation, à usage industriel, touristique, commercial ou artisanal.

b) En revanche, dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué, c'est la loi n° 1.60.063 du 25 juin 1960 (relative au développement des agglomérations rurales) qui demeure en vigueur en la matière.

Celle-ci définit le lotissement comme suit :

**Constitue un lotissement, toute division de propriété foncière, par ventes ou locations, successives ou simultanées en deux ou plusieurs parcelles. Celles-ci doivent être destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel ou commercial, dont l'une aurait moins de 2 500 m<sup>2</sup>.**

Cette définition fait référence à la superficie et omet certains critères ayant trait à la nature (partage) et à la destination ( tourisme et artisanat) du lotissement.

Si cette définition s'explique par les contextes historique et géographique dans lesquels la loi a été élaborée, la pratique actuelle ne donne qu'une portée limitée à cette question.

## II - 1 - 2 Le groupe d'habitations :

L'article 56 de la loi n° 25-90 considère comme groupe d'habitations toute opération immobilière de construction réalisée suivant les critères suivants :

- ✓ L'opération immobilière doit être réalisée par le propriétaire ou les copropriétaires en indivision, sur une ou plusieurs parcelles contiguës ou voisines leur appartenant ;
- ✓ Elle doit consister en la construction d'immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation.
  - ❖ Il doit s'agir de la construction de deux immeubles au moins.
  - ❖ L'opération ne doit pas être confondue avec la construction d'un seul immeuble comportant plusieurs logements.
    - ✓ Les habitations que comportent les immeubles construits sont destinées à la vente ou à la location ;
    - ✓ Les constructions à édifier dans le cadre de cette opération immobilière sont réalisées, soit simultanément, soit successivement.

## II - 1 - 3 Le morcellement :

Le morcellement est une opération foncière pure souvent mal comprise même dans le milieu des initiés. Il faut la définir par son objet pour mieux saisir son sens. Est ainsi considéré comme morcellement toute opération foncière de :

### ➤ Vente ou partage :

- Toute opération de vente ayant pour objet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction ;
- Toute opération de partage ayant pour effet d'aboutir à la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction.

### ➤ Vente en indivision :

Il s'agit de toute opération en indivision qui aurait pour effet :

- D'attribuer à l'un, au moins, des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalent, en superficie, serait inférieur au minimum parcellaire exigé par les règlements des différents documents d'urbanisme en vigueur ;
- D'attribuer à l'un, au moins, des acquéreurs des droits indivis dont l'équivalent, en superficie, serait, en l'absence de documents d'urbanisme, inférieur à 2 500 m<sup>2</sup>.

Cette définition a le mérite de dissiper la confusion, souvent établie, entre l'opération de morcellement et celle de lotissement ne nécessitant pas de travaux d'équipement ( tel est le cas de la division en deux lots d'un terrain déjà desservi par tous les équipements).

De plus, faut-il le rappeler, le critère principal de distinction entre les deux opérations de morcellement et de lotissement réside dans la destination à la construction ou non des lots issus de la division.

## II - 2 Autorités compétentes :

Comme en matière de permis de construire, la délivrance du permis de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de morceler est une tâche qui découle des pouvoirs de police administrative. Ceux-ci, en vertu, des dispositions de la charte communale appartiennent au président du conseil de la commune concernée.

Néanmoins, la loi a prévu aussi le cas où les opérations en question peuvent être situées sur les territoires de deux ou plusieurs communes.

Dans ce cas, le permis est délivré par le ministre de l'intérieur qui, en pratique, délègue ce pouvoir au Wali ou au Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée. Tel est le cas notamment :

- D'une propriété sise en partie sur le territoire d'une commune Urbaine et en partie sur la zone périphérique relevant de la commune rurale limitrophe ;
- D'une propriété sise à cheval sur deux ou plusieurs communes Urbaines ou rurales.

Cependant, la compétence des collectivités et, exceptionnellement, celle des autorités locales pour la délivrance du permis de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de morceler, n'exclut pas celle, technique, des services de l'urbanisme et notamment les Agences Urbaines.

Bien au contraire, la technicité des dossiers des opérations de cette catégorie appelle ici, plus qu'ailleurs, une participation active pour décider de l'issue finale des différents projets en question.

L'avis conforme de l'Agence Urbaine est, là aussi, une exigence légale.

Les premiers contacts de l'investisseur, désireux de promouvoir l'une des opérations en question doivent être effectuées auprès de l'Agence Urbaine compétente. Cela peut varier des contacts informels et préliminaires à la soumission à examen d'un projet précis.

## II - 3 Champ d'intervention territorial :

Il est déterminé, à la fois, en fonction de la loi applicable et de la nature de l'opération envisagée.

Le permis de lotir est exigible pour l'ensemble du territoire national.

Les dispositions de la loi n° 25-90 sont applicables à l'ensemble du territoire à l'exclusion des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué ( art. 77 )

Dans ces dernières limites, ce sont les dispositions du dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales qui s'appliquent au permis de lotir.

En revanche, la création des groupes d'habitations, quelle que soit sa situation géographique, est soumise, exclusivement, aux dispositions de la loi n° 25-90.

Il ne faut pas perdre de vue que ces deux opérations s'assimilent dans la mesure où elles sont susceptibles, en cas où elles sont incontrôlées, de générer des noyaux d'urbanisation dépourvus d'équipements et donc insalubres.

Quant aux opérations de morcellement, telles que définies ci-dessus, la loi n° 25-90 a choisi de les soumettre à autorisation dans un champ territorial plus limité ; à savoir :

- Les périmètres urbains et leurs zones périphériques ;
- Les zones rurales où généralement le permis de construire est exigible.

Dans ces territoires de forte urbanisation ou susceptibles de le devenir, l'objectif de la loi est de permettre le contrôle des opérations de morcellements qui risquent de camoufler de véritables opérations de lotissements

#### 1 - 4 Règles et normes applicables :

Les projets de lotissement ou de créer un groupe d'habitations sont à la fois des opérations d'aménagement et de constructions actuelles ou potentielles.

L'examen de leur conformité s'effectue, donc, en fonction des règles et normes applicables aux constructions ( cf. guide sur le permis de construire).

Mais comme il s'agit aussi d'opérations foncières et d'aménagement nécessitant des équipements et des travaux spécifiques, un certain nombre de normes particulières leur sont également applicable, notamment en matière de :

- Voirie et réseaux divers ;
- Equipements d'accompagnement ;
- Equipements de superstructure etc....

L'application de ces règles et normes est contrôlée par les services et administrations concernées, soit au moment de l'instruction des demandes de permis, soit en cours et fin des travaux.

### **III) La préparation des projets de lotir, créer un groupe d'habitations ou morceler :**

L'acquisition de propriétés foncières ayant pour finalité une promotion immobilière est un investissement coûteux qui doit reposer sur des certitudes que l'investisseur doit, au préalable, avoir étudié.

Il est hors de propos de considérer ici les aspects économiques et commerciaux de l'opération envisagée lesquels, doivent reposer sur une opération d'étude du marché suffisamment élaborée.

Ne peuvent, non plus, être exposées ici les aspects juridico-fonciers de l'acquisition des propriétés foncières qui est soumise, autant à un formalisme procédural (immatriculation ou inscription foncière, enregistrement etc...) qu'à des limites juridiques ( cas des terrains ruraux à acquérir par des étrangers = nécessité d'une attestation administrative de vocation non-agricole des terrains en question).

Seuls les rapports de l'investisseur avec les exigences de l'urbanisme sont retenus ici.

Dans ce cadre, il est utile de rappeler que les principaux interlocuteurs demeurent les représentants des services de l'urbanisme à quelque niveau que ce soit.

Néanmoins, il faut privilégier les contacts directs avec l'Agence Urbaine qui a vocation à détenir le maximum d'informations et données dans son domaine.

Compte tenu de la nature des opérations de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de morceler, les consultations préalables au dépôt officiel des demandes de permis sont primordiales pour :

- La connaissance de l'affectation urbanistique des parcelles destinées aux projets envisagés ;
- Impliquer l'Agence Urbaine dans la préparation conceptuelle du projet et permettre une issue rapide du permis en soumettant à l'administration un dossier sur lequel une entente est déjà réalisée.

Hormis, les possibilités de consultations informelles, il existe à ce stade, préalable au dépôt officiel des dossiers, les mêmes formalités que pour les opérations de constructions, à savoir :

- L'obtention d'une *note de renseignements* qui exige une demande formelle de l'investisseur et une réponse aussi formelle de l'Agence Urbaine.
  - Les mêmes pièces et délai d'instruction sont exigées ;
  - Les effets juridiques de la pièce délivrée sont également identiques.
- La délivrance d'une *note d'orientation* pour les projets de lotissement et de groupes d'habitation.

Ces projets remplissent parfaitement les caractéristiques des grands projets d'investissement tels que définis par la circulaire n° 254 du MATEUH en date du 12 février 1999.

L'obtention d'une note d'orientation, telle que prévue par la circulaire susmentionnée, est possible lorsque la demande en est faite auprès de l'Agence Urbaine.

Les mêmes conditions de forme sont observées que pour la demande de note d'orientation déjà décrite dans le guide du permis de construire.

✓ La pré-instruction des grands projets

C'est une formalité qui s'impose pour les projets de lotir et de créer des groupes d'habitations car, à leur sujet, la concertation avec l'Agence Urbaine est primordiale afin de permettre :

- La compréhension et l'interprétation, au niveau du projet, des dispositions réglementaires et notamment celles issues des documents d'urbanisme ;
- L'échange de points de vue au sujet de la conception, la mise en forme et l'expression graphique des idées d'aménagement qui seront retenues dans le projet à soumettre à l'instruction.

Le dossier complet doit être déposé au service de pré-instruction de l'Agence Urbaine.

Comme pour les projets de construction, la pré-instruction est sanctionnée par l'élaboration d'un P.V. qui sera paraphé conjointement par le maître d'œuvre et l'Agence Urbaine.

Celui-ci consigne les remarques et observations relevées. Le maître d'œuvre s'engage à satisfaire les remarques de l'administration qui s'engage à émettre un avis favorable.

La pré-instruction aboutit, ainsi, en quelque sorte, à un accord de principe dont la signification est hautement appréciée par les professionnels, concepteurs de ce genre de projets.

#### **IV) La demande du permis de lotir, créer un groupe d'habitations ou morceler :**

Cette demande est effectuée à partir d'un dossier qu'il convient de constituer et déposer au siège de la ou des communes concernées. Ce dossier est ensuite soumis à l'instruction dans le cadre d'une seule et unique procédure.

Cependant, le dossier de demande du permis de morceler est relativement plus simple que les autres.

En effet, les deux types d'opérations diffèrent fondamentalement dans la mesure où les premières exigent des travaux d'aménagement tandis que l'opération de morcellement est une opération neutre où le permis exigé est destiné à en contrôler la régularité sur le plan urbanistique.

##### **IV - 1 Constitution des dossiers :**

Pour chaque type d'opération, le dossier de demande de permis est composé différemment.

##### **IV - 1 - 1 La demande de permis de lotir :**

La consistance du dossier varie en fonction de la situation géographique du lotissement.

##### **Projets situés dans une agglomération rurale dotée d'un plan d'un plan de développement homologué :**

Le pétitionnaire, souvent représenté par un architecte ou un bureau d'études, doit déposer, au siège de la commune, un dossier composé comme suit :

- Un certificat de propriété du terrain, l'assiette foncière du projet ;
- La note de renseignements délivrée par l'Agence Urbaine ;
- Un plan de lotissement au 1/500 indiquant aussi bien la situation que le tracé des voies et réseaux et les espaces libres ou à construire ;
- Un cahier des charges définissant :
  - Les conditions de vente ;
  - Les obligations respectives du lotisseur et des acquéreurs dans la réalisation de l'équipement du lotissement ;
  - Le type de construction avec rappel des réglementations applicables issues du règlement du plan de développement et celui de construction en vigueur localement.

### Projets situés sur le reste du territoire national :

Les dossiers relatifs à ces projets sont constitués et déposés en deux étapes :

#### Avant instruction :

- Une demande en double exemplaire sur imprimé de la commune signée par le pétitionnaire et contresignée par le propriétaire si celui-ci n'est pas le demandeur ;
- La note de renseignements de l'Agence Urbaine ;
- Une fiche d'identité en double exemplaire sur imprimé de la commune portant la signature légalisée du requérant ;
- Une fiche signalétique du projet, en triple exemplaire, à renseigner par le maître d'ouvrage ;
- Une attestation de l'administration de la conservation foncière précisant les limites du terrain immatriculé, objet du lotissement ou l'état d'avancement de la procédure d'immatriculation
- Un plan cadastral, en triple exemplaire, permettant un repérage exact du lotissement ou un plan topographique établi au 1 / 500 , indiquant :
  - Les limites de la propriété avec les numéros des bornes et des titres fonciers riverains ;
  - Les distances entre les bornes ;
  - Les points cotés et courbes de niveau ;
  - Les plantations et constructions existantes, le cas échéant.
- Les documents relatifs à la conception urbanistique composés de :
  - Un plan de conception urbanistique du lotissement à l'échelle 1/500 ou 1/1000 établi sur le plan topographique du terrain, objet du lotissement. Ce plan, qui est l'œuvre principale de l'architecte urbaniste traduit, graphiquement, la composition Urbaine du lotissement.
  - Un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou, à défaut, au 1/5000 comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain.
- Un cahier des charges qui est un document écrit, traduisant le plan de conception urbanistique et mentionnant :
  - Les servitudes imposées par les règles et normes d'urbanisme ;
  - Le nombre et la superficie des lots et leur destination ;
  - Le volume des constructions à édifier ;
  - Les emplacements à réserver aux équipements de toute nature et leur superficie ;
  - La voirie et les espaces libres et plantés à la charge du lotisseur ou de la commune ;
  - Les conditions de réalisation des fosses sceptiques, le cas échéant.

- Les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers ( en 8 exemplaires);
- Une copie du contrat, en double exemplaire, conclu avec chacun des professionnels intervenant dans le projet.

Documents complémentaires fournis après instruction du dossier :

- Un document relatif aux prescriptions architecturales ;
- Les dessins des ouvrages à l'échelle minimale de 1/50.
- Un ou plusieurs plans de conception des infrastructures établies sur le plan topographique ;
- Les profils en long des chaussées, égouts et canalisations d'eau ;
- Les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants ;
- Le cas échéant, les dessins des ouvrages à l'échelle minimale de 1/50.

Sauf indication contraire, les pièces demandées doivent être fournies en triple exemplaire.

IV - 1 - 2 La demande du permis de créer un groupe d'habitation :

Le dossier à fournir à l'appui de la demande d'autorisation de créer un groupe d'habitation doit comprendre :

Les pièces exigibles pour l'obtention du permis de lotir ;  
Celles exigibles pour le permis de construire à l'exclusion, toutefois, de toute pièce pouvant faire double emploi.

IV – 1 – 3 La demande d'autorisation de morceler :

Dans les territoires où elle est exigée, le demandeur du permis de morceler doit fournir, à l'appui de sa demande, un dossier constitué des pièces suivantes :

Un plan de situation établi par un ingénieur-géomètre topographe au 1/2000 ou à défaut au 1/5000, sur lequel figurent les points de repère permettant de localiser le terrain et les voies pour y accéder ;

Un certificat de propriété délivré par la conservation foncière mentionnant l'identité du propriétaire ou des copropriétaires, les parts de chacun ainsi que les droits et charges grevant l'immeuble.

En cas de propriété non immatriculée, une copie certifiée conforme de l'acte de propriété du terrain, objet du morcellement

Un plan de masse faisant apparaître la consistance physique du terrain ;

Le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000.

Les différentes pièces et documents énumérés, ci-dessus, composant les dossiers des demandes de permis de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de morceler sont, pour l'essentiel, l'œuvre de professionnels engagés par l'investisseur dans le cadre d'un contrat usuel. Leur rôle est fondamental dans l'aboutissement des projets en question.

#### IV – 2 Le recours aux professionnels :

Le recours du lotisseur-promoteur aux spécialistes de l'aménagement que sont l'architecte, le géomètre et les ingénieurs spécialisés est obligatoire. La coordination des travaux revient à l'un d'entre eux choisi par le lotisseur.

##### IV – 2 – 1 L'architecte :

L'architecte doit exercer à titre libéral et régulièrement inscrit à l'ordre professionnel. Sa mission consiste :

- Dans l'établissement et la signature des documents relatifs à la conception urbanistique du projet.

Il s'agit d'une œuvre graphique qui doit pouvoir concilier, à la fois, entre les intérêts du lotisseur, les exigences des lois et règlements d'aménagement ainsi que la qualité et l'esthétisme de l'œuvre.

En pratique, il est admis que sur une superficie brute d'un terrain donné, 50 % de cette superficie soit affectée aux équipements, toute catégorie confondue, et l'autre moitié destinée aux constructions.

- Dans l'élaboration du cahier des charges qui est, entre autres, l'expression écrite des divers documents graphiques conçus par l'architecte ;

L'élaboration des documents relatifs à la conception architecturale applicable à chaque type de construction et son emplacement dans le lotissement.

La mission de l'architecte débute avant le dépôt du dossier pour autorisation et peut s'étendre au-delà de la confection des documents désignés ci-dessus s'il en a été décidé ainsi d'un commun accord avec le maître de l'ouvrage.

##### IV – 2 – 2 Le Géomètre – Topographe :

Il doit s'agir d'un géomètre agréé conformément à la réglementation fixant les conditions d'agrément et de contrôle des géomètres privés et des sociétés exécutant des travaux topographiques pour le compte des administrations publiques et de certaines personnes.

Sa mission consiste essentiellement dans :

- L'établissement et la signature du plan topographique sur la base duquel l'architecte conçoit le projet de lotissement ;
- L'implantation des bornes et le levé topographique consécutif qui doit permettre de reporter le plan de lotissement sur le plan foncier.

#### IV - 2 - 3 Les ingénieurs spécialisés :

Ils ont une mission minimale obligatoire qui consiste, en matière de lotissement, à établir des documents techniques relatifs à la réalisation des travaux de voirie, de réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité.

Ces documents qui comportent leur signature comprennent aussi bien des plans graphiques que des études.

La mission des ingénieurs spécialisés peut également être étendue à d'autres tâches entrant, directement ou indirectement, dans leur spécialité, telle la coordination des travaux et du chantier.

#### IV - 2 - 4 La coordination des travaux de réalisation de l'opération :

Pour la bonne marche des travaux, le lotisseur est tenu de désigner parmi les profils des trois professionnels celui d'entre eux qui sera chargé de coordonner le chantier et de veiller à la bonne exécution des travaux. En principe, ce choix devra se faire en fonction de l'importance et des spécificités du projet.

C'est souvent à ce futur coordonnateur des travaux qu'échoit le rôle de représentant du lotisseur à l'égard de l'administration, notamment pour entreprendre les démarches nécessaires à l'obtention du permis.

#### IV - 3 L'instruction du dossier de demande de permis :

Le dépôt du dossier de demande de permis de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de morceler auprès des services de la ou les communes concernées donne lieu à délivrance d'un récépissé, signé et daté par l'autorité compétente.

Il n'est pas nécessaire, comme on l'a vu, lors de la constitution du dossier, que celui-ci soit complet. Il suffit que les pièces et documents utiles à l'instruction soient déposés.

Le dépôt marque le début de l'instruction qui, aux termes de la circulaire n° 1500/ 2000 du MATEUH en date du 06 octobre 2000, fait état d'une seule et unique procédure pour les projets de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de morceler : celle dite « des grands projets ».

L'organisation et le fonctionnement de l'instruction des projets en question obéit aux mêmes principes que pour les projets de constructions rentrant dans la même catégorie des grands projets ( cf. guide du permis de construire).

Il faut rappeler simplement que cette catégorie de projets est instruite, séparément, au niveau de chaque service et soumise 10 jours, plus tard, à la commission élargie comprenant tous les services qui peuvent avoir à donner leur avis sur un des aspects du dossier présenté.

Le demandeur du permis de lotir, créer un groupe d'habitation ou morceler bénéficie aussi des mesures préconisées par les différentes circulaires du MATEUH dans le cadre de l'amélioration de l'instruction des dossiers et permettre l'aboutissement rapide des autorisations.

#### IV - 4 L'obtention ou le refus du permis de lotir créer un groupe d'habitation ou morceler :

Une fois instruit, le dossier de demande de permis de lotir, créer un groupe d'habitation ou morceler est soumis pour décision finale en conformité avec l'avis de la commission qui l'a instruit.

Comme pour le permis de construire, le président du conseil communal peut :

##### a. Délivrer le permis en question :

Après avoir demandé et obtenu du pétitionnaire que le dossier soit complété par les pièces et documents manquants, le cas échéant, La délivrance du permis de lotir ou permis assimilés s'opère dans les mêmes conditions de forme, de notification, d'affichage et de publicité qu le permis de construire (cf. guide sur le permis de construire).

##### b. Le refus ou le sursis à statuer :

Ce sont, là, deux attitudes que le président de la commune peut avoir lorsque l'issue de l'instruction en a décidé ainsi.

Les deux décisions sont notifiées par un écrit qui mentionne les motifs du refus ou du sursis à statuer.

Les fondements et les caractéristiques de ces décisions négatives, en matière de lotissement ou opérations assimilées, ne diffèrent guère de celles déjà exposées en matière de construction.

La seule particularité, qui ne modifie, d'ailleurs, en rien la question de fonds, c'est le cas où les décisions positives ou négatives sont rendues par le Wali ou le Gouverneur de la préfecture ou province concernée, dans l'hypothèse où l'opération s'étend sur les territoires de plus d'une commune.

En fait, là aussi, la décision finale est liée par l'issue de l'instruction telle que préconisée par la commission compétente, présidée par l'Agence Urbaine.

Une autre particularité, par rapport au permis de construire réside dans le délai imparti à l'administration pour répondre à la demande du permis de lotir ; délai compté à partir de la date de dépôt du dossier, au bout duquel le permis est censé être accordé.

**Ce délai de 3 mois**, relativement plus long que celui réservé au permis de construire tacite, s'explique par l'importance et la relative complexité des dossiers de lotissements ou de groupes d'habitations.

Le délai de trois mois est **rallongé d'une période égale**, lorsqu'il s'agit d'une demande de permis sur un terrain situé dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué.

Dans ce dernier cas, le lotisseur a la faculté, en cas de rejet exprès ou tacite de sa demande, de saisir le gouverneur de la préfecture ou de la province qui a un délai de trois mois pour se prononcer. Si aucune décision n'intervient dans ce délai, le projet de lotissement est réputé approuvé.

Le permis tacite n'autorise pas, non plus, pour les lotissements et les autres opérations assimilées, la transgression des règlements en vigueur.

## V) La phase de post - autorisation:

L'obtention du permis de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de morceler fait entrer le projet dans une phase nouvelle qui se traduit, pour l'investisseur par :

- o L'apparition de nouvelles obligations et l'accomplissement de formalités complémentaires à caractère administratif et juridique.
- o Le déclenchement de l'opération et l'exécution progressive des travaux suivant les règles et normes prescrites.

### V - 1 Paiement des taxes et redevances :

Les opérations de lotissement et de morcellement comme celles des constructions, sont assujetties à une taxe communale dont les modalités de calcul diffèrent (cf. loi sur la fiscalité locale, chap. 29 et 30).

La redevance pour occupation du domaine public communal - lorsqu'une telle occupation est nécessaire - ne dénote aucune différence avec celle due au titre des travaux de construction.

En revanche, la taxe sur les opérations de lotissement et morcellement est différente de celle perçue à l'occasion des travaux de construction.

#### a. La taxe sur les opérations de morcellement :

Cette taxe porte sur toutes les opérations soumises à autorisation administrative. Elle est payée par le bénéficiaire du permis de morceler.

L'assiette de la taxe est basée sur la valeur vénale, utilisée pour le calcul de la participation à la solidarité nationale sur les terrains urbains non bâtis.

C'est le redevable qui a l'obligation de déclarer la valeur vénale au moment du dépôt de sa demande d'autorisation de morceler, sur la base de celle déjà déclarée sur la P.S.N.

Le contenu de la déclaration est, à l'instigation des services communaux concernés, soumise à vérification auprès des services de l'administration fiscale. Celle-ci peut déboucher sur un redressement en conformité des règles de procédure en usage en matière de rectifications des impositions.

Le taux de la taxe est de 5 % de la valeur vénale ; taux modulable par les conseils communaux dans la limite du maximum légal.

La taxe est exigible au moment de la délivrance du permis de morceler et est acquittée à la caisse du régisseur de la commune concernée.

b. La taxe sur les opérations de lotissement :

Cette taxe est due par le bénéficiaire du permis de lotir. Néanmoins, s'agissant d'une taxe payable en deux tranches, la loi prévoit, en cas de cession du terrain à lotir avant l'achèvement définitif des travaux, que le cessionnaire est solidairement redevable du paiement du solde du montant de la taxe exigible.

L'assiette de la taxe est basée sur le coût total réel des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement après achèvement de tous ces travaux.

Le taux maximum est fixé à 5 % du coût sus indiqué. Les conseils communaux ont la faculté de le modeler en fonction de la situation particulière de leur territoire.

Les redevables ont l'obligation de souscrire deux déclarations auprès des services communaux compétents :

- o La première, au moment de la délivrance du permis de lotir, portant sur coût estimatif des travaux ;
- o La seconde, après réception définitive des travaux du lotissement, portant sur le coût réel des travaux servant de base au calcul de la taxe.

L'administration fiscale de la T.V.A. peut être mise à contribution pour vérifier la véracité des déclarations.

La taxe est acquittée à la caisse du régisseur de la commune en deux versements :

- o Un premier versement est perçu sous forme d'acompte égal à 75 % du montant de la taxe exigible. Il est liquidé sur la base du coût total estimatif.
- o Un second versement correspond au solde du montant de la taxe exigible. Il est liquidé sur la base de la déclaration finale, afférente au coût réel, après achèvement des travaux.

V - 2 Les travaux d'équipement :

La réalisation d'un projet de lotissement ne peut être conçue sans l'exécution de travaux d'équipement. Ceux-ci sont de deux ordres : Ils sont, soit, internes au lotissement et obligatoirement réalisés par le lotisseur, soit externes (hors site) à réaliser, le cas échéant, par le même lotisseur à charge pour lui de se faire rembourser par la commune.

Les travaux d'équipement du lotissement sont soumis, une fois achevés, à l'appréciation de l'administration qui doit juger de leur conformité aux projets autorisés.

## V - 2 - 1 L'équipement interne du lotissement :

L'article 18 de la loi n° 25 - 90 énumère une liste d'équipements et de travaux devant être prévus et exécutés par le lotisseur. Mais le même article ouvre des possibilités de dérogation.

### a. Travaux d'équipement et de réserves d'espaces :

Il s'agit de travaux d'équipement et de réserves de terrains destinés à l'implantation d'équipements collectifs devant répondre aux besoins de la population prévisible sur le lotissement.

- o Les travaux consistent dans la construction des voies de desserte et parkings, aménagements de divers espaces libres, aires de jeux, espaces verts et places, raccordements des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux.
- o Les réserves d'espaces doivent être en rapport avec l'importance du lotissement et doivent être destinées aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement tels que centre commercial, école, dispensaire, terrains de sport etc.

### b. Les cas de dérogation à l'équipement préalable :

Il existe une possibilité légale pour la commune de déroger à l'obligation de prévoir et réaliser les travaux d'équipement exigés, soit en totalité, soit en partie seulement.

Cette dérogation est accordée après avis conforme de l'Agence Urbaine et des services chargés de l'hygiène publique.

Cette dérogation ne peut être accordée que dans des cas précis dans lesquels les travaux d'équipement ne peuvent être réalisés. Diverses raisons peuvent être avancées telles l'absence de réseau principal de voirie ou d'assainissement, situation géographique ( zone montagneuse) ou raisons de destination du lotissement ( zone d'habitat sur des lots de grande superficie).

### c. Installation de lignes de télécommunications :

Dans certaines hypothèses, il est fait obligation aux lotisseurs de prévoir, dans le cadre des travaux d'équipement, l'installation de lignes de télécommunications et leur raccordement au réseau public général.

Il s'agit des lotissements à la fois :

- o Situés dans les Communes Urbaines et centres délimités ;
- o Destinés à recevoir des villas, des immeubles de quatre niveaux et plus, des immeubles de trois niveaux comportant au moins six logements et tous les immeubles à usage industriel ou commercial.

Les installations de télécommunications sont exécutées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents dans ce domaine, en conformité de la réglementation en vigueur en la matière.

#### V - 2 - 2 La prise en charge de l'équipement hors site :

Le lotisseur peut se substituer à la commune pour réaliser les équipements hors site. Cette éventualité peut se révéler lorsque la commune n'est pas en mesure de réaliser ces travaux et que le lotisseur est pressé pour aménager son terrain.

Cette possibilité peut être arrangée dans le cadre d'un accord entre la commune et l'intéressé, accord adapté à chaque cas d'espèce.

Le lotisseur ayant engagé des frais peut se faire rembourser par la collectivité locale qui percevra, à son profit, auprès des propriétaires des terrains bénéficiant des nouveaux réseaux une indemnité. Celle-ci est calculée suivant les règles applicables à la taxe communale sur les opérations de lotissement et recouvrée selon les mêmes modalités.

#### V - 2 - 3 La réception des travaux d'équipement du lotissement :

Lorsque le lotisseur estime qu'il a terminé ses travaux d'équipement à l'intérieur du lotissement, il est tenu d'en faire la déclaration auprès de la commune, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par dépôt direct au siège, contre récépissé.

La déclaration déclenche une procédure de vérification en deux temps appelée : réception provisoire et réception définitive.

##### a. La réception provisoire :

Elle permet à l'administration de vérifier si les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement ont été exécutés conformément aux projets autorisés.

La réception doit s'effectuer dans les quarante-cinq jours à partir de la date de la déclaration d'achèvement des travaux.

Une commission est chargée de cette tâche. Elle est composée :

- o Des élus et techniciens communaux et provinciaux ou préfectoraux ;
- o Le représentant de l'autorité administrative locale ;
- o Le représentant de l'Agence Urbaine ou des services extérieurs de l'urbanisme ;
- o Le représentant des services de la conservation foncière ;
- o Le représentant de la régie de distribution d'eau et d'électricité ;
- o Les représentants des autres services administratifs et établissements publics qui peuvent avoir un avis à donner sur un des aspects les concernant.

Les travaux de la commission sont sanctionnés par l'établissement d'un P.V. de **réception provisoire**, si les travaux réalisés sont conformes aux documents approuvés. Dans le cas contraire, il est établi un **constat de non-conformité** de ce qui a été réalisé par rapport aux dits documents

Les installations de télécommunications font l'objet d'une vérification supplémentaire, à part, réalisée par les services spécialisés dans ce domaine.

La non-conformité de ces installations peut aller jusqu'à la démolition des ouvrages réalisés, aux frais du lotisseur.

b. La réception définitive :

Elle a pour objet de vérifier si, à l'usage, la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon.

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

La réception définitive intervient une année après la date de la réception provisoire.

Si l'on excepte le géomètre, co-auteur du projet, la commission, qui doit procéder à la réception définitive des travaux, comprend les mêmes personnes que celles composant la précédente.

La réception définitive est sanctionnée par un certificat délivré par le président du conseil communal après avis conforme de la commission de vérification du fonctionnement normal des équipements et installations.

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

Cette remise est formalisée par un P.V. signé conjointement par le ou les présidents des conseils communaux et le lotisseur.

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

V - 3 Les formalités foncières et juridiques :

Il ne faut pas perdre de vue que les opérations de lotissement, de création de groupes d'habitation et morcellement sont des opérations foncières, par excellence. Le régime foncier dans sa connotation moderne, étant formaliste, il n'est donc pas étonnant que les promoteurs de ces opérations puissent avoir à effectuer des formalités dans ce sens.

### V - 3 - 1 Dépôt du dossier de lotissement approuvé à la Conservation foncière :

Dès l'obtention de l'autorisation, le lotisseur est tenu de déposer à la conservation foncière concernée, un exemplaire du dossier comprenant l'ensemble des pièces et documents visés « Ne Varietur » par la Commune.

L'intérêt de cette démarche réside dans le fait qu'une opération de lotissement ou assimilée qui va se traduire par la création de droits au profit d'un certain nombre de personnes, doit faire l'objet d'une publicité au bénéfice des futurs acquéreurs de lots ou de logements et aussi au bénéfice de toute personne qui a intérêt à s'informer sur une pareille opération.

Ainsi, les candidats à l'acquisition des lots ou des logements peuvent s'informer, sur simple consultation des services de la conservation foncière, sur toutes les données de l'opération.

### V - 3 - 2 Opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers :

La mention du plan de lotissement au titre foncier originel ainsi que le report dudit plan sur le plan foncier et cadastral sont subordonnés à l'établissement du levé consécutif résultant des opérations de bornage.

Une telle mention n'est possible que si le lotisseur fournit à la conservation foncière une copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire et, au besoin, une copie du règlement de copropriété.

Ces démarches aboutissent, après que demande en soit faite auprès de la conservation foncière, à la création d'autant de titres fonciers qu'il y a de lots produits par le lotissement.

### V - 3 - 3 Les actes de vente, de location ou de partage afférents aux lotissements :

Avant la réception provisoire, la loi interdit la passation d'actes de vente, de location ou de partage des lots issus d'un lotissement.

Cette disposition est de nature préventive puisqu'elle ne permet le transfert des droits sur le lotissement que lorsque celui-ci a été équipé. C'est là une garantie, pour les acquéreurs, sur leur droit de construire et, pour la commune, d'avoir à gérer une situation régulière.

Toutefois, il est permis au lotisseur ayant bénéficié de l'option de réaliser les travaux d'équipement de son projet par secteur, de procéder à la passation des actes susvisés portant sur les secteurs ayant fait l'objet d'une réception provisoire.

Par ailleurs, il est fait obligation de refuser, aux notaires et adouls ( sorte de notaires intervenant, entre autres, dans les actes de transfert de propriété non immatriculée) de dresser, aux conservateurs de la propriété foncière de recevoir et aux receveurs de l'enregistrement d'enregistrer, les actes se rapportant à la vente, la location ou le partage des lots si les intéressés ne produisent pas :

- Dans le cas où il s'agirait effectivement d'un lotissement, une copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire des travaux d'équipement ;
- Dans le cas où l'opération ne serait pas soumise au régime des lotissements (simple morcellement), une copie certifiée conforme d'une attestation certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la loi sur les lotissements, attestation délivrée par le président du conseil communal.

Les actes susvisés doivent se référer aux prescriptions du cahier des charges du lotissement et du règlement de copropriété dans le cas où celui-ci s'imposerait.

#### V - 4 Autres droits et obligations du lotisseur :

La loi sur les lotissements a également prévu, dans certaines de ses dispositions, des possibilités de faire ou de ne pas faire, qu'il convient d'interpréter comme « droits ou obligations » du lotisseur.

Elles se traduisent, fatalement, par un certain formalisme procédural que l'investisseur est amené à confronter, le cas échéant.

Trois points paraissent, ici, avoir un intérêt à être exposés : les constructions sur le lotissement, le règlement de copropriété et la publicité.

#### V - 4 - 1 Constructions des lots :

L'opération 4 de lotissement n'a de sens que parce qu'elle se destine à la construction, quel qu'en soit l'usage ou l'affectation futurs.

C'est pourquoi le législateur a exigé, à l'intérieur du lotissement autorisé, à la fois, l'obtention du permis de construire et le respect des prescriptions des documents du lotissement ( plan, cahier des charges etc.)

L'opération de construction, quelle que soit son importance, n'est donc possible, dans le lotissement, qu'après que les travaux d'équipement aient pu être achevés et aient été réceptionnés au moins provisoirement.

Néanmoins la loi a permis une dérogation à cette disposition au profit du lotisseur, lorsqu'il envisage de construire, lui-même, sur un ou plusieurs lots de son lotissement.

Dans ce cas, l'autorisation de construire peut lui être octroyée avant même l'achèvement des travaux d'équipement compte tenu du fait que le lotisseur reste propriétaire de son terrain.

C'est là une faculté qui est ouverte aux lotisseurs mais qui ne peut être interprétée comme une permission de passation des actes prohibés avant la réception des travaux. L'interdiction englobe aussi bien les lots que les constructions édifiées par le lotisseur.

#### V - 4 - 2 Le règlement de copropriété :

Les parties communes qui, dans un lotissement aux travaux achevés et réceptionnés, ne sont pas remises au domaine public communal restent propriété privée.

Elles peuvent comprendre, notamment, les parkings, les espaces libres, les espaces verts et les terrains de jeux.

Ces espaces deviendront ainsi une copropriété horizontale régie par un règlement de copropriété que le lotisseur est tenu d'établir.

L'objet du règlement de copropriété est :

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

Le règlement de copropriété doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

Ajouté au cahier des charges, le règlement de copropriété qui se justifie par le souci d'assurer l'entretien et la maintenance des parties communes, contribue à la création d'un cadre de vie de qualité pour les futurs usagers du lotissement.

#### V - 4 - 3 La publicité du lotissement :

Hormis la publicité, la notification et l'affichage de l'autorisation administrative, le lotisseur est tenu à une publicité en ce qui concerne l'opération et sa consistance.

Dès l'obtention du permis, le lotisseur est tenu à une publicité d'information du public en mettant à la disposition, de celui-ci, tant au siège de la commune qu'à la conservation foncière, l'ensemble des documents sur la base desquels il a obtenu son autorisation. Il s'agit des documents :

- Relatifs à la conception urbanistique et architecturale du projet ainsi que le cahier des charges, établis et signés par l'architecte ;
- Relatifs à la voirie et réseaux divers (V.R.D.) établis et signés par les ingénieurs spécialisés ;
- le programme d'échelonnement des travaux, lorsqu'il s'agit d'un lotissement ou d'une opération dont les travaux sont réalisés par tranches ;
- Le règlement de copropriété lorsqu'il en existe un.

La Commune a la latitude d'afficher ces documents sur les lieux des travaux aux frais du lotisseur. Dans ce cas, l'affichage peut avoir lieu sur le même panneau réservé à l'autorisation et qui, faut-il le rappeler, doit demeurer sur les lieux du chantier jusqu'à la réception provisoire des travaux.

Les formes de publicité ainsi exposées constituent un minimum légal et obligatoire. L'objectif en est une information exacte dans l'intérêt du public en général et les futurs bénéficiaires des lots ou logements en particulier.

En pratique, bien souvent, on recourt à des formes de publicité à but commercial. Si d'autres supports et moyens de publicité sont utilisés, le lotisseur ou le promoteur immobilier doit savoir que la loi lui interdit toute forme de publicité mensongère. En tout état de cause, le contenu de cette publicité doit toujours faire référence aux documents véridiques de l'opération et préciser les lieux où le public peut les consulter.

Les démarches administratives, formalités et autres obligations mises à la charge du lotisseur tant avant, qu'après obtention du permis de lotir ou de créer un groupe d'habitation, exposés dans les développements qui précèdent relèvent, essentiellement, de l'application et de l'interprétation de la loi n° 25-90.

Celle-ci constitue, en quelque sorte, le droit commun du lotissement, dans la mesure où elle a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire.

Cependant, il y a lieu de rappeler qu'il existe un régime particulier des lotissements, beaucoup plus souple, qui s'applique dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.

Ce régime est organisé par le dahir du 25 juin 1960. Comme exposé plus haut, au niveau de la constitution du dossier de demande de permis de lotir, le recours, par exemple, aux professionnels est facultatif et les documents produits, en conséquence, sont sommaires.

La simplicité du dossier traduit une simplicité dans la conception du lotissement et la réalisation d'un minimum de travaux d'équipement, justes suffisants pour répondre à un minimum d'exigences en matière de desserte, d'hygiène et de sécurité.

Ce régime est donc exceptionnel et a pour objectif de régir les situations particulières de l'habitat dans les centres ruraux. Il ne présente pas d'intérêt pour les investissements immobiliers.

## ANNEXE

**Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.**

LE PREMIER MINISTRE,

Vu la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;

Vu le décret n° 2-85-364 du 27 rejeb 1405 (18 avril 1985) conférant au ministre de l'intérieur les pouvoirs et attributions en matière de promotion nationale, d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

Après examen par le conseil des ministres réuni le 13 safar 1414 (3 août 1993),

DÉCRÈTE :

**Titre premier**  
*Des lotissements*

ARTICLE PREMIER. – La demande d'autorisation de lotir est déposée par le pétitionnaire, contre récépissé dûment daté et signé par le dépositaire :

- au siège de la commune du lieu de situation du lotissement projeté ;
- ou au siège de la wilaya, de la préfecture ou de la province dans le cas où ledit lotissement est situé dans deux ou plusieurs communes.

La demande d'autorisation doit être accompagnée des documents visés aux articles 2, 3, 4, 5 et 6 du présent décret.

Tout dossier ne comportant pas la totalité des documents visés à l'alinéa précédent est irrecevable.

ART. 2. – Le plan topographique visé au 1° de l'article 4 de la loi susvisée n° 25-90 doit être établi au 1/500, ou au 1/1000 lorsque la superficie du lotissement projeté dépasse 25 hectares et indiquer notamment :

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

ART. 3. - Les documents visés au 2° de l'article 4 de la loi précitée n° 25-90 comprennent :

1) un plan de conception urbanistique du lotissement à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établi sur le plan topographique de l'immeuble objet du lotissement, indiquant :

- les côtes principales du projet ;
- les côtes de seuils ;
- le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés : chaussées, bordures de trottoirs, emplacements réservés au stationnement, ... ;
- les voies et places qui sont soumises à un ordonnancement architectural ;
- les limites, la contenance et les dimensions des lots dont le numérotage doit être continu et progressif même si la réalisation du lotissement est faite par secteurs ;
- les emplacements réservés aux équipements d'enseignement, de santé, de sport et aux équipements culturels, culturels, administratifs, commerciaux et de services ;
- les emplacements réservés aux espaces verts et la nature des plantations prévues ;
- le raccordement du lotissement avec les voies publiques et les voies des lotissements limitrophes, et, le cas échéant, avec la zone située aux abords des lotissements projetés conformément aux indications du plan d'aménagement de ladite zone ;

2) un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural ;

3) les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant ;

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

ART. 4. - Les documents visés au 3° de l'article 4 de la loi précitée n° 25-90 comprennent :

1) un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établis sur le plan topographique, indiquant :

- le schéma de distribution d'eau, d'électricité et d'éclairage public ;
- le tracé du réseau d'égout ;
- la position des ouvrages spéciaux ;
- le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes du lotissement ;

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

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

3) les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants (talus) avec en particulier l'indication :

- a) des largeurs des chaussées, dimensions de bordures et pentes ;
- b) des positions des différentes canalisations souterraines.

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

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

ART. 5. - Le cahier des charges prévu au 4° de l'article 4 de la loi précitée n° 25-90 doit mentionner :

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

ART. 6. - Pour l'application des dispositions de l'article 5 de la loi précitée n° 25-90, le pétitionnaire doit également joindre à la demande d'autorisation de lotir :

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

ART. 7. - Les documents joints à la demande d'autorisation de lotir doivent être déposés, conformément aux dispositions de l'article premier ci-dessus, en sept exemplaires.

Toutefois, lorsque l'importance et l'emplacement du lotissement le justifient, il pourra être exigé du pétitionnaire un nombre supplémentaire d'exemplaires sans que celui-ci ne puisse dépasser quatorze.

ART. 8. - En application des dispositions du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 6 de la loi précitée n° 25-90 et indépendamment des avis et visas prévus par les législations et réglementations en vigueur, tout projet de lotissement doit être soumis à l'avis des services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Toutefois, doivent être soumis à l'avis de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme :

a) les projets de lotissements comportant 50 lots ou 100 logements au minimum, situés dans les secteurs dont l'affectation n'est pas définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement ;

b) les projets de lotissements comportant 200 logements au minimum, ou à réaliser sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à cinq hectares, à l'exception des lotissements dont tous les lots ont une superficie supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>, sis dans les secteurs dont l'affectation est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement ;

c) les projets de lotissements à réaliser au nom des Etats étrangers ;

d) les projets de lotissements à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux.

L'avis prévu aux deux alinéas précédents n'est pas requis lorsque le projet de lotissement est situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine.

L'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics est requis pour les projets de lotissements riverains du domaine public maritime ou à réaliser sur un terrain situé le long des voies de communication routières autres que communales.

ART. 9. - L'autorisation de lotir est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'autorisation est accompagnée d'un exemplaire de chacun des documents visés aux articles 2, 3, 4, 5 et 6 du présent décret revêtus de la mention « ne varietur », de la signature de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, du numéro et de la date de la décision d'autorisation.

Un exemplaire de la décision d'autorisation ainsi que tous les documents y annexés, revêtus de la mention « ne varietur », doivent être en permanence tenus au chantier à la disposition des agents de contrôle habilités à cet effet et ce, dès le commencement des travaux jusqu'à la délivrance du certificat de réception définitive desdits travaux.

ART. 10. - Dans le cas d'autorisation tacite dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90, le demandeur avise par lettre recommandée avec accusé de réception l'autorité dépositaire de sa demande d'autorisation de lotir, du commencement des travaux tels que prévus au dossier joint à ladite demande.

ART. 11. - Toute demande de modification formée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir en vertu du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le délai prévu au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90 ne commence, de nouveau, à courir qu'à compter de la date du dépôt par le pétitionnaire, des plans ou autres documents modificatifs ou complémentaires, attesté par un récépissé dûment daté et signé par la partie dépositaire.

ART. 12. - Pour l'application des dispositions de l'article 9 de la loi précitée n° 25-90, et lorsque le lotissement projeté ne se trouve pas situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine, on entend par « administration » les services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, sous réserve des dispositions des a), c) et d) du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 8 ci-dessus.

ART. 13. - Les installations des lignes nécessaires au raccordement des lotissements au réseau général des télécommunications publiques prévues à l'article 19 de la loi précitée n° 25-90 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.

ART. 14. - Sous réserve des dispositions du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 8 ci-dessus, l'avis conforme prévu à l'article 21 de la loi précitée n° 25-90 doit être donné par les services extérieurs relevant

de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme lorsque le lotissement projeté ne se trouve pas situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine.

ART. 15. - La déclaration d'achèvement des travaux d'équipement prévue à l'article 22 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée par le lotisseur à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée au siège de ladite autorité contre récépissé.

Cette autorité doit aviser immédiatement de la déclaration précitée, les services compétents en matière de télécommunications aux fins de vérifications conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi précitée n° 25-90.

ART. 16. - La commission de réception provisoire des travaux prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 24 de la loi précitée n° 25-90 est composée comme suit :

- le représentant du conseil communal, président ;
- l'architecte en fonction dans la commune ou à défaut, l'architecte préfectoral ou provincial ;
- l'ingénieur en fonction dans la commune ou à défaut, l'ingénieur préfectoral ou provincial ;
- le représentant de l'autorité administrative locale ;
- le représentant des services extérieurs de l'urbanisme, ou quand le lotissement est situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine, le représentant de cette dernière ;
- le représentant des services de la conservation foncière et des travaux topographiques concernés ;
- le représentant du ministère chargé des travaux publics, lorsqu'il s'agit de lotissement riverain du domaine public maritime ou des voies de communication routières autres que communales ;
- le représentant des services chargés de la distribution d'eau et d'électricité.

Sont également convoqués :

- le représentant de l'Office national des postes et télécommunications lorsque le lotissement doit être relié au réseau général des télécommunications ;
- le représentant des services régionaux du ministère des affaires culturelles lorsque le lotissement peut avoir une incidence sur les monuments historiques et les sites classés ou inscrits situés dans sa proximité.

Toutefois, lorsque le lotissement est situé dans deux ou plusieurs communes, la commission comprend le représentant de chacun des conseils communaux intéressés ainsi que l'architecte et l'ingénieur préfectoraux ou provinciaux et, le cas échéant, l'architecte et l'ingénieur

en fonction dans chacune de ces communes. Dans ce cas, la présidence de la commission de réception des travaux est assurée par le représentant de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation de lotir.

ART. 17. - Le procès-verbal constatant la remise au domaine public communal de la voirie, des réseaux d'eau et d'électricité et des espaces libres plantés du lotissement est signé par le ou les présidents des conseils communaux intéressés et le lotisseur.

## Titre II

### *Des groupes d'habitations*

ART. 18. - Pour l'application des dispositions du titre III de la loi précitée n° 25-90, toute demande d'autorisation de création de groupe d'habitations est subordonnée à la production, outre des documents visés aux articles 2, 3, 4, 5 et 6 du présent décret, de toutes pièces et documents prévus par la législation et la réglementation relatives à l'urbanisme en matière de permis de construire.

ART. 19. - Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> à 17 du présent décret sont applicables aux groupes d'habitations.

## Titre III

### *Des morcellements*

ART. 20. - L'autorisation de morcellement visée à l'article 58 de la loi précitée n° 25-90 est délivrée par le président du conseil communal après avis :

- des services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, lorsque la propriété objet du morcellement est située en dehors du ressort territorial d'une agence urbaine ;
- de la conservation de la propriété foncière du ressort.

ART. 21. - La demande d'autorisation de morcellement visée à l'article 58 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée, au siège de la commune concernée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou y être déposée contre récépissé dûment daté et signé par le dépositaire de ladite demande, accompagnée des documents suivants en quatre exemplaires :

1 - un plan de situation de la parcelle concernée, établi par un géomètre au 1/2000 ou à défaut au 1/5000, rattaché au réseau géodésique, le cas échéant, et comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant de localiser le terrain ;

2 - un certificat de la conservation de la propriété foncière faisant ressortir la nature et la consistance de l'immeuble, le nom du propriétaire, les droits réels immobiliers et les charges foncières existants sur l'immeuble, et dans le cas où il s'agit d'une copropriété, la part indivise revenant à chaque copropriétaire. Le certificat est

assorti d'un plan foncier si la propriété est immatriculée, et dans le cas où elle n'est pas immatriculée, d'une copie certifiée conforme de l'acte de propriété de la parcelle en cause ;

3 - éventuellement, un plan masse faisant apparaître les bâtiments existants ;

4 - le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision.

Toute demande ne comportant pas la totalité des documents visés à l'alinéa précédent est irrecevable.

ART. 22. - L'autorisation de morcellement est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Titre IV**

##### *Dispositions finales*

ART. 23. - Le ministre de l'intérieur et de l'information, le ministre des travaux publics, de la formation professionnelle et de la formation des cadres, le ministre des postes et des télécommunications, le ministre de l'habitat, le ministre des finances et le ministre de l'agriculture et de la réforme agraire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Bulletin officiel*.

*Fait à Rabat, le 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993).*

MOHAMMED KARIM-LAMRANI.

Pour contreseing :

*Le ministre de l'intérieur  
et de l'information,*  
DRISS BASRI.

*Le ministre des travaux publics,  
de la formation professionnelle  
et de la formation des cadres,*  
MOHAMED KABBAJ.

*Le ministre des postes  
et des télécommunications,*  
ABDESLEM AHIZOUNE.

*Le ministre de l'habitat,*  
ABDERRAHMAN BOUFTAS.

*Le ministre des finances,*  
MOHAMED BERRADA.

*Le ministre de l'agriculture  
et de la réforme agraire,*  
ABDELAZIZ MEZIANE.

المادة 23

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية الى وزير الداخلية والاعلام ووزير الاشغال العمومية والتكوين المهني وتكوين الاطر ووزير البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية ووزير الاسكان ووزير المالية ووزير الفلاحة والاصلاح الزراعي كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993).  
الامضاء : محمد كريم العمراني

وقعه بالعطف :

وزير الداخلية والاعلام ،

الامضاء : ادريس البصري.

وزير الاشغال العمومية

والتكوين المهني وتكوين الاطر ،

الامضاء : محمد القباج.

وزير البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية ،

الامضاء : عبد السلام احزون.

وزير الاسكان ،

الامضاء : عبد الرحمان بوفناس.

وزير المالية ،

الامضاء : محمد برادة.

وزير الفلاحة والاصلاح الزراعي ،

الامضاء : عبد العزيز مزيان.