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 (B.O. 20 octobre 1993).

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),

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.

Article 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 côtés et courbes de niveau ;

- les plantations et les constructions existantes, le cas échéant.

Article 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, cultuels, 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 8 : En application des dispositions du 2e 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 m², 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.

Article 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.

Article 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.

Article 11 : Toute demande de modification formée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir en vertu du 2e 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 1er 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.

Article 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 2e alinéa de l'article 8 ci-dessus.

Article 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.

Article 14 : Sous réserve des dispositions du 2e 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.

Article 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.

Article 16 : La commission de réception provisoire des travaux prévue au 1er 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.

Article 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

Article 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.

Article 19 : Les dispositions des articles 1er à 17 du présent décret sont applicables aux groupes d'habitations.

Titre III : Des morcellements

Article 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.

Article 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 existant 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.

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

Titre IV : Dispositions finales

Article 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)

Le Premier Ministre,

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,

ABDERRHMANE BOUFTAS

Le Ministre des Finances

MOHAMED BERRADA .

Le Ministre de l'Agriculture et de la Réforme Agraire :

ABDELAZIZ MEZIANE