

ROYAUME DU MAROC



Ministère de l'Aménagement du Territoire National
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

GUIDE DE PROCÉDURES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME 2025



Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux

ROYAUME DU MAROC



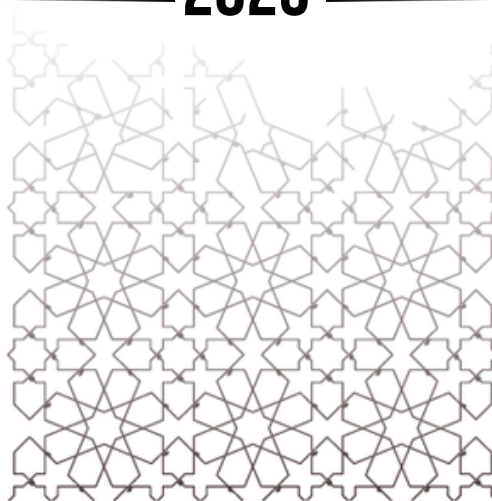
Ministère de l'Aménagement du Territoire National
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

GUIDE

DE PROCÉDURES RELATIVES AUX

AUTORISATIONS D'URBANISME

2025



Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux



صَاحِبُ الْجَلَالَةِ الْمَلِكُ مُحَمَّدُ السَّادِسُ نَصْرُهُ اللَّهُ

« ...Nous ne pourrions atteindre les objectifs qui procèdent de cette nouvelle conception de l'aménagement du territoire tant que nous nous limitons, dans l'élaboration de son projet de charte, uniquement aux autorités centrales et aux bureaux de l'administration techno-bureaucratique. Le projet de charte que nous souhaitons se départit de la conception obsolète faisant de l'Etat le distributeur exclusif des richesses et le responsable unique de tous les problèmes et écueils.

Aussi, appelons-nous à l'adoption d'une approche nouvelle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, basée sur une participation citoyenne et un partage des responsabilités, et dans laquelle l'Etat conserve des fonctions en matière d'organisation, d'orientation et de régulation, tout en associant à l'élaboration de la politique de ce secteur l'ensemble des acteurs, à savoir les collectivités locales, le secteur privé, la société civile, les spécialistes et toutes les personnes concernées. Selon cette nouvelle approche, il sera procédé à la définition des rôles de l'Etat et des collectivités locales dans la dynamisation de cette politique en matière d'aménagement du territoire national, particulièrement en ce qui concerne les rôles économique et financier, dans le respect rigoureux et honnête des normes législatives et réglementaires pour l'élaboration des plans d'aménagement et la délivrance des permis de construire, afin de mettre un terme à tous les dépassements qui entâchent ce domaine... »

SOMMAIRE

AUTORISATION DE LOTIR

1.1.	Définition de lotissement	11
1.2.	Types de lotissements	11
1.3.	Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de lotir.....	12
1.4.	Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de lotir	13
1.5.	Conditions de délivrance de l'autorisation de lotir.....	15
1.6.	Procédure de délivrance de l'autorisation de lotir.....	17
1.7.	Publicité	22
1.8.	Viabilisation du lotissement	22
1.9.	Réception des travaux d'équipement du lotissement	23
1.10.	Effets juridiques de l'autorisation de lotir et des réceptions des travaux.....	27

AUTORISATION DE CRÉER UN GROUPE D'HABITATIONS

2.1.	Définition d'un groupe d'habitation.....	31
2.2.	Composition du dossier de demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations.....	31
2.3.	Procédure de délivrance des autorisations de créer un groupe d'habitation.....	32
2.4.	Équipement du groupe d'habitations	32
2.5.	Réception des travaux d'équipement du groupe d'habitations et passation des actes	32

PERMIS DE CONSTRUIRE

3.1.	Définition du permis de construire.....	36
3.2.	Champ d'application du permis de construire.....	36
3.3.	Autorités compétentes pour la délivrance du permis de construire	37
3.4.	Conditions de recevabilité du dossier du permis de construire.....	37
3.5.	Composition du dossier de la demande du permis de construire.....	38
3.6.	Conditions de délivrance du permis de construire.....	39
3.7.	Procédure de délivrance du permis de construire.....	40
3.8.	Effets juridiques du permis de construire.....	45

AUTORISATION DE MORCELER

4.1.	Définition de l'autorisation de morceler.....	48
4.2.	Champ d'application de l'autorisation de morceler.....	49
4.3.	Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de morceler.....	49
4.4.	Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de morceler	50
4.5.	Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler.....	50
4.6.	Procédure d'instruction des demandes de l'autorisation de morceler.....	51
4.7.	Effets juridiques de l'autorisation de morceler.....	53

PERMIS D'HABITER ET CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

5.1.	Définition et objectif du permis d'habiter et du certificat de conformité	56
5.2.	Champ d'application du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	56
5.3.	Autorités compétentes pour la délivrance du permis d'habiter et de certificat de conformité	57
5.4.	Pièces exigibles du dossier des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	57
5.5.	Procédure d'instruction des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	58
5.6.	Effets juridiques du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	59

PERMIS DE RÉFECTION

6.1.	Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de réfection.....	62
6.2.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de réfection	62
6.3.	Procédure de délivrance du permis de réfection.....	63

PERMIS DE DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION

7.1.	Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de démolir.....	67
7.2.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de démolir	67
7.3.	Procédure de délivrance du permis de démolir.....	68

PERMIS DE RÉGULARISATION DES CONSTRUCTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

8.1.	Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de régularisation	72
8.2.	Conditions de recevabilité de régularisation	72
8.3.	Conditions de délivrance de régularisation	73
8.4.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de régularisation.....	73
8.5.	Procédure de délivrance du permis de régularisation.....	74

GESTION DÉMATÉRIALISÉE DES PROCÉDURES DES AUTORISATIONS D'URBANISME

9.1.	Définition des procédures dématérialisées des autorisations d'urbanisme	78
9.2.	Plate-forme de la gestion dématérialisée	78
9.3.	Processus de dématérialisation	79
9.4.	Données à introduire	79
9.5.	Étapes clés de la procédure.....	80
9.6.	Documents à introduire	81
9.7.	Documents requis pour la note de renseignements urbanistiques	82
9.8.	Documents délivrés	82



INTRODUCTION

Les procédures des autorisations d'urbanisme explicitent comment l'action publique procède à l'instruction et à la prise de décision quant aux demandes de lotir, de créer des groupes d'habitations, de construire, de morceler, etc.

La mise en évidence de ces procédures et leur simplification visent à rompre avec toute ambiguïté portant sur l'instruction des dossiers d'autorisations.

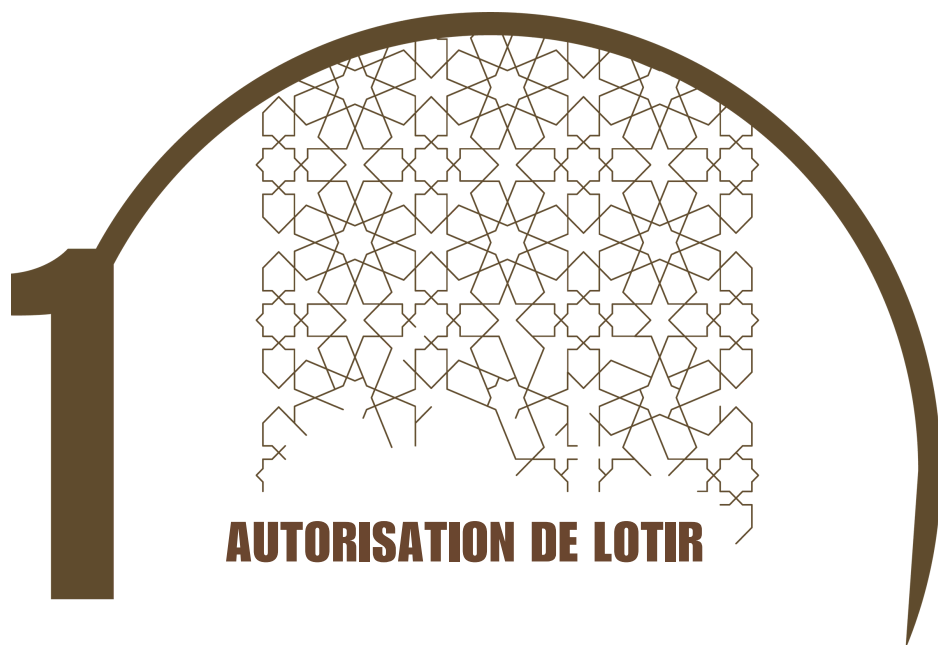
Le règlement général de construction approuvé en 2019 traduit cette volonté publique de baliser de nouveaux processus de gestion des actes d'aménagement urbain et de construction. Il se veut une action forte en termes de traçabilité des procédures, de clarification des rôles d'acteurs, de transparence et de rationalité en matière de prise de décision. Les délais sont également précisés pour l'obtention des autorisations et des permis d'habiter et des certificats de conformité. L'objet étant d'asseoir des règles de bonne gouvernance : une représentativité intuitu personae au sein des commissions d'instruction, la formulation des remarques dans la limite du domaine de compétence des intervenants, etc.

Ce manuel s'applique à jalonner et à harmoniser, d'une manière intelligible, les procédures des autorisations et permis suivants :

- L'autorisation de lotir ;
- L'autorisation de créer des groupes d'habitations ;
- Le permis de construire ;
- L'autorisation de morceler ;
- Le permis d'habiter et le certificat de conformité ;
- Les autorisations de réfection, de démolition et de régularisation.

Outre ces autorisations et permis, ce guide s'arrête également sur la dématérialisation desdites procédures.





1.1.	Définition de lotissement	11
1.2.	Types de lotissements	11
1.3.	Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de lotir.....	12
1.4.	Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de lotir	13
1.5.	Conditions de délivrance de l'autorisation de lotir.....	15
1.6.	Procédure de délivrance de l'autorisation de lotir.....	17
1.7.	Publicité	22
1.8.	Viabilisation du lotissement	22
1.9.	Réception des travaux d'équipement du lotissement	23
1.10.	Effets juridiques de l'autorisation de lotir et des réceptions des travaux.....	27

1.1. Définition de lotissement

Le lotissement est une opération d'aménagement foncier consistant à diviser un terrain en deux ou plusieurs lots destinés à la construction. Le lotissement est régi par deux textes juridiques ayant chacun un champ d'application et des critères spécifiques.

1.2. Types de lotissements



1.2.1. Lotissement ordinaire

Le lotissement ordinaire est un lotissement dont les travaux d'équipement sont à réaliser en un seul coup, sans échelonnement en tranches ni subdivision en secteurs.

1.2.2. Lotissement dont les travaux sont réalisés par secteurs

Le lotisseur a la possibilité de réaliser les travaux d'équipement de son lotissement par secteurs. Le secteur est une partie de l'assiette foncière du lotissement à équiper et, par conséquent, fait l'objet d'une réception provisoire. Cette disposition doit être précisée dans l'autorisation de lotir (article 10 de la loi 25-90).

1.2.3. Lotissement dont les travaux sont réalisés par tranches

- Le lotisseur a la possibilité d'équiper son lotissement par tranches successives (art.37 de la loi n°25-90);
- Chaque tranche renvoie à un type de travaux d'équipement (réseau d'assainissement, réseau de l'eau potable, réseau de l'électricité, etc.);
- La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux;
- Le PV de réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue;
- La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de la dernière tranche.

1.2.4. Lotissement avec parties communes

Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, restent propriété privée, un règlement de copropriété doit être établi par le lotisseur.

Ce règlement a pour objet de définir notamment :

- Les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision ;
- Les obligations des copropriétaires ;
- Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.

Ce règlement doit être établi par le lotisseur et déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

1.3. Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de lotir

1.3.1. Règle générale

Le président du Conseil Communal est compétent, dans le ressort territorial de la Commune, en matière d'octroi de l'autorisation de lotir.

1.3.2. Cas spécifiques

- Dans le cas où le terrain à lotir est situé dans deux ou plusieurs communes, l'autorisation est accordée par le Ministre de l'Intérieur ou sur délégation par le Wali ou le Gouverneur concerné, après avis des Présidents des Conseils Communaux concernés;
- Dans toute commune de mechouar siège d'un Palais Royal, le Pacha exerce les attributions qui sont dévolues aux Présidents des Conseils Communaux. (Article 113 de la loi organique 113-14 relative aux communes);
- Le Directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg dans la zone fixée par la loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bouregreg, promulguée par le dahir n° 1-05-70 du 20 chaoual 1426 (23 novembre 2005);
- Le Directeur de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica dans la zone fixée par la loi n° 25-10 relative à l'aménagement et la mise en valeur du site de la lagune de Marchica promulguée par le dahir n° 1-10-144 du 3 chaabane 1431 (16 juillet 2010).

Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de lotir

CAS	Situation du lotissement	Autorité compétente
RÈGLE GÉNÉRALE	Dans une seule commune	Président du Conseil Communal
RÈGLES SPÉCIFIQUES	Dans deux ou plusieurs communes	Ministre de l'Intérieur ou sur délégation au Wali ou au Gouverneur concerné
	Dans toute commune de mechouar siège d'un Palais Royal	Pacha exerçant les attributions qui sont dévolues aux Présidents des Conseils Communaux
	Dans la zone d'aménagement de la vallée du Bouregreg	Directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg
	Dans la zone d'aménagement du site de la lagune de Marchica	Directeur de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica

1.4. Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de lotir

1.4.1 Conditions de recevabilité

Le terrain à lotir doit être :

- Immatriculé ;
- Ou en cours d'immatriculation. Dans ce cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions doit être expiré et il ne doit pas avoir été formulé d'opposition;
- Pour les projets situés à l'intérieur d'une zone couverte par un PDAR, le dossier est instruit à l'appui de toute réquisition d'immatriculation, de toute réquisition d'inscription sur les livres fonciers ou tout dépôt prévu par l'article 84 du dahir relatif à l'immatriculation des immeubles (article 10 du dahir du 25 juin 1960). Autrement dit, la présentation de tout acte justifiant la propriété peut suffire pour l'instruction de la demande si le terrain n'est pas immatriculé ou en cours d'immatriculation.

1.4.2 Composition et dépôt du dossier de la demande d'autorisation de lotir

A. Pièces principales exigibles au dépôt du dossier

Le dossier de la demande d'autorisation de lotir doit comporter les pièces exigées par la législation et la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté conjoint n° 337-20 du 25 jumada I 1441 (21 janvier 2020) tel qu'il a été modifié par l'arrêté conjoint n° 1032-21 (13 avril 21) fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation. Ainsi, tout dossier ne comportant pas la totalité des pièces principales suivantes est irrecevable :

- Une demande signée par le pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Un certificat de propriété délivré par l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) attestant que le terrain à lotir et immatriculé ou en cours d'immatriculation ;
- Un plan délivré par l'ANCFCC précisant les limites du terrain, objet du lotissement ;
- Un plan topographique établi à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 lorsque la superficie du lotissement projeté dépasse 25 hectares ;
- Les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement ;
- Les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers d'eau, d'assainissement et d'électricité ;
- Le cahier des charges ;
- Une copie du contrat conclu avec chacun des hommes de l'art intervenant dans le projet.

B. Pièces complémentaires exigibles avant la remise des documents portant mention «ne varietur »

Le dossier de la demande d'autorisation de lotir doit comporter, avant la remise des documents portant la mention «ne varietur», les pièces complémentaires suivantes :

- Les documents complémentaires relatifs à la conception urbanistique du lotissement :

- Un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural et aux espaces publics ouverts ;
- Les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

- **Les documents techniques complémentaires :**

- Un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établis sur la base du plan topographique ;
- Une copie des récépissés d'acquittement des rémunérations pour services rendus ;
- Un cahier de chantier conforme au modèle fixé par l'administration compétente ;
- Une fiche de renseignements portant la signature du pétitionnaire.

C. Nombre des pièces exigibles

Les pièces exigibles à la demande d'autorisation de lotir sont fournies en un seul exemplaire.

L'absence d'un des documents complémentaires ne peut, en aucun cas, constituer un motif de rejet des demandes, ni au niveau de leur dépôt, ni au niveau de leur instruction.

1.5. Conditions de délivrance de l'autorisation de lotir

1.5.1. Conformité aux dispositions législatives et réglementaires

L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le projet de lotissement est reconnu satisfaisant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions des documents d'urbanisme.

Cette autorisation est délivrée sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières (monuments historiques, domaine public de l'Etat ...) et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur.

1.5.2. Recours obligatoire aux professionnels et coordination des travaux d'équipement

A. Mission des professionnels

Selon les articles 13, 14 et 15 de la loi 25-90, les missions des professionnels sont comme suit :

 ARCHITECTE	 INGÉNIEUR GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE (IGT)	 INGÉNIEUR SPÉCIALISÉ
• Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'Ordre des Architectes est obligatoire pour : - La conception urbanistique du projet de lotissement ; - L'établissement des documents relevant de la conception architecturale ; - L'établissement et la signature du cahier des charges.	• Le recours à un IGT exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'Ordre des IGT est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement ; • Le plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier doit être établi et signé par un IGT.	• Le recours à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'établissement et la signature des documents techniques : plans et études afférents à la réalisation de la voirie, de l'assainissement, des réseaux d'eau et d'électricité.

B. Coordination des travaux d'équipement

Le lotisseur est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un ingénieur-géomètre-topographe comme coordinateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux (art 17 de la loi n°25.90).

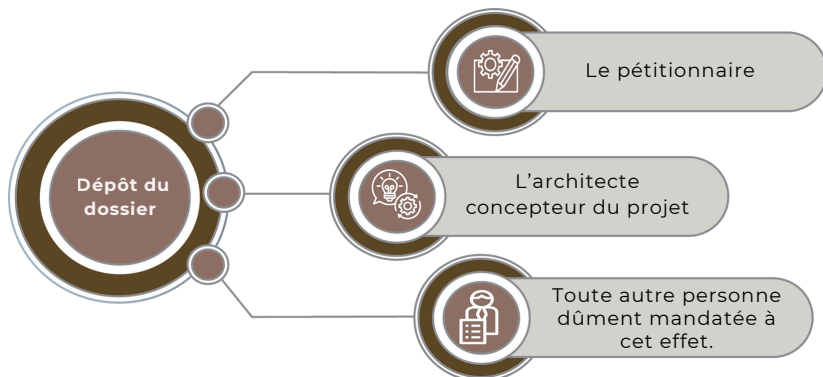
1.5.3. Les travaux d'équipement du lotissement à réaliser

- Le dossier de la demande de lotir doit mentionner les travaux d'équipement à réaliser pour que le lotissement soit raccordé à la voirie et aux réseaux divers ;
- Cette mention constitue, en principe, une condition décisive quant à la délivrance de l'autorisation de lotir ;
- Le lotissement doit consister à viabiliser le terrain support du projet et de réserver des espaces aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement, sous réserve des cas spécifiques tels que prévus à l'article 21 de la loi 25-90.

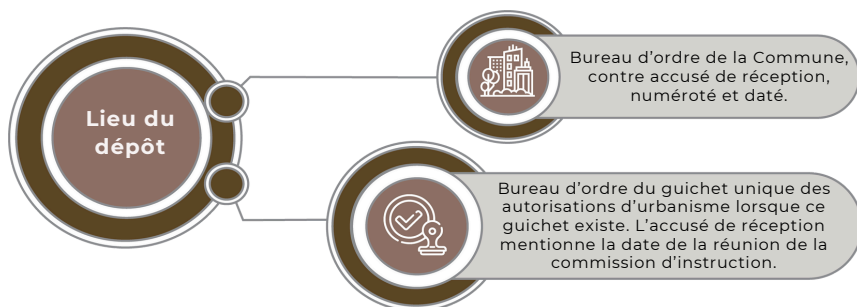
1.6. Procédure de délivrance de l'autorisation de lotir

1.6.1. Composition et dépôt des dossiers de demandes d'autorisation de lotir

Le dépôt du dossier de la demande d'autorisation de lotir se fait par :



Ce dépôt s'effectue auprès du :



- L'accusé de réception vaut attestation de recevabilité du dossier. Cette recevabilité reste conditionnée par la présentation des documents principaux.
- Si un lotissement est situé dans deux ou plusieurs communes, le dossier de la demande d'autorisation de lotir est déposé au siège de la Préfecture ou de la Province concernée.

NB. Des procédures dématérialisées de dépôt, d'instruction des demandes et de délivrance des autorisations, permis d'habiter et certificats de conformité sont mises en œuvre.

Voir :

- La loi 55-19 relative à la simplification des procédures et des formalités administratives (6 mars 2020);
- L'arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur, de la Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et du Ministre de l'Industrie, du Commerce et de l'Economie verte et numérique n° 338-20 (21 janvier 2020) portant mise en œuvre des procédures de la gestion dématérialisée relatives au dépôt et à l'instruction des demandes des autorisations, des permis d'habiter et des certificats de conformité et à leur délivrance.

1.6.2. Types des commissions

En vertu des articles 10 et 15 du RGC de 2019, les demandes d'autorisations de lotir sont instruites dans le cadre des commissions suivantes :

LE GUICHET UNIQUE AUTORISATIONS DE DES L'URBANISME

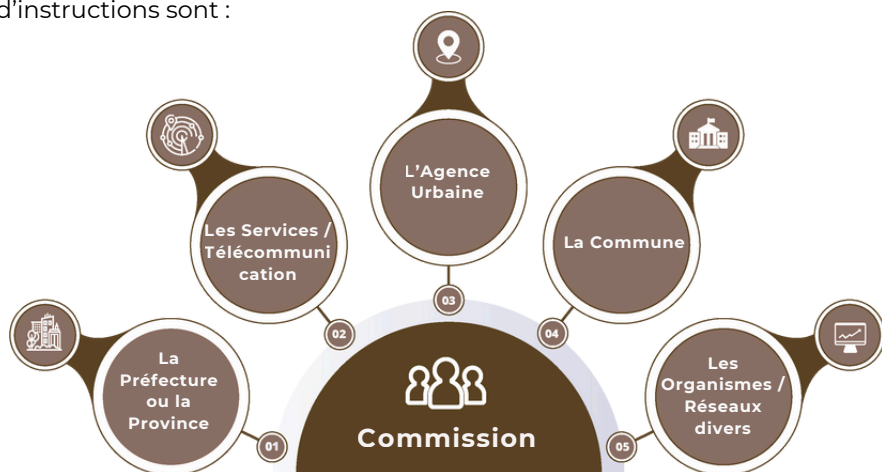
Auprès des Communes dont la population est supérieure à 50000 habitants et auprès des arrondissements prévus par la loi organique n° 113.14 relative aux Communes.

LE COMITÉ PRÉFECTORAL OU PROVINCIAL D'URBANISME

Pour les Communes dont la population est inférieure ou égale à 50.000 habitants.

1.6.3. Membres de la commission

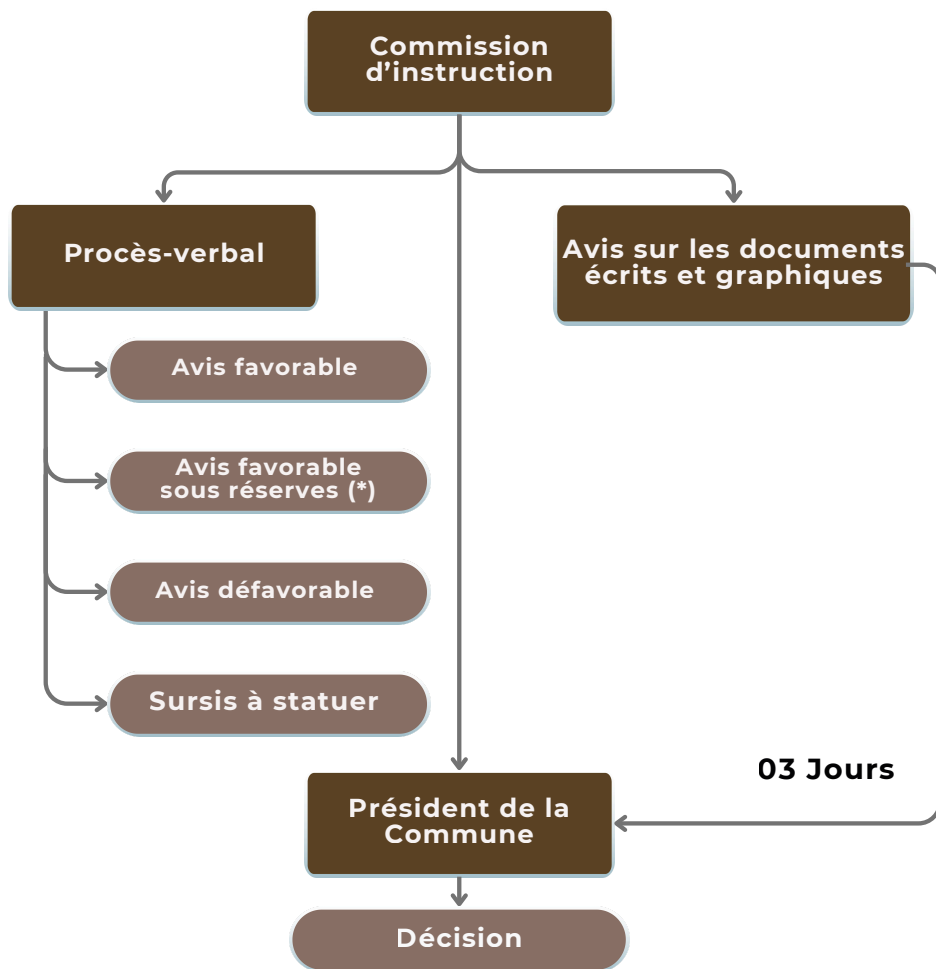
Selon l'article 22 du RGC 2019, les membres permanents des commissions d'instructions sont :



- Les membres dont les domaines d'intervention sont régis par des textes réglementaires ne sont associés aux travaux de la commission, que sur demande expresse du Président du Conseil de la Commune, en cas de difficulté de compréhension ou de divergence d'avis quant aux modalités d'application desdites réglementations;
- Les membres non permanents de la commission sont limités aux seuls représentants des Administrations dont l'avis ou le visa est requis par la législation en vigueur;
- On peut inviter, à titre consultatif, toute personne dont on juge l'avis utile pour s'adjoindre à la commission d'instruction.

1.6.4. Instruction des dossiers de demandes d'autorisation de lotir

A. Déroulement de l'instruction

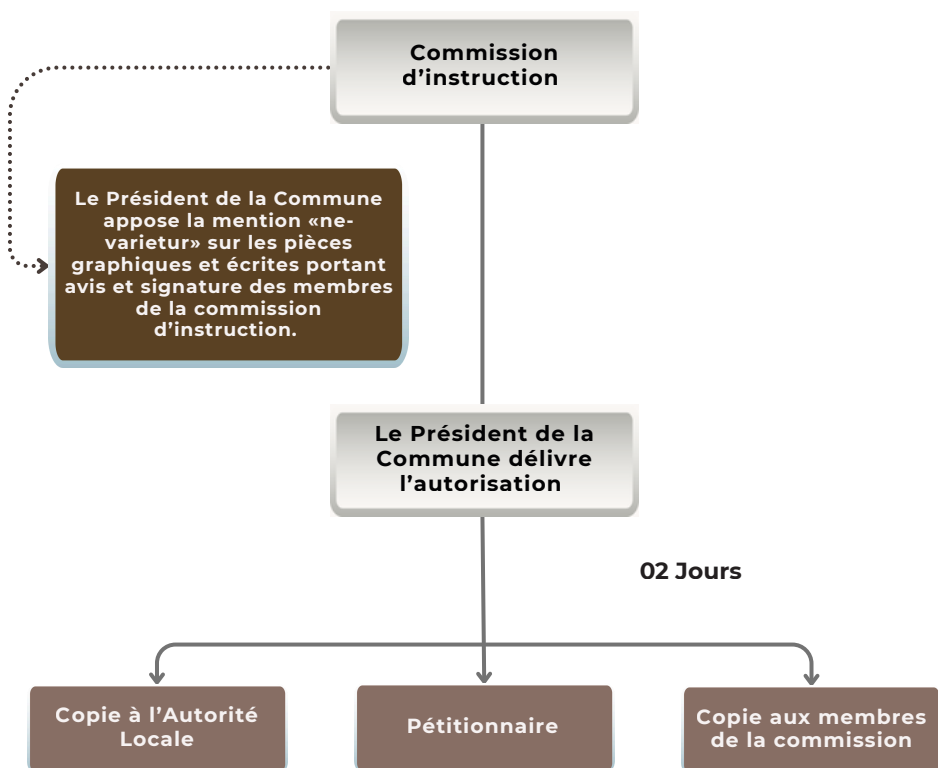


NB: Lorsque l'instruction d'un dossier soulève des observations consistant en la remise de pièces complémentaires ou en la levée de réserves jugées sans incidence sur les avis et visas prononcés par les membres des commissions d'instruction, lesdites observations sont notifiées au concepteur du projet, en lui accordant un délai supplémentaire n'excédant pas **cinq jours** ouvrables, à compter de la date de la notification, afin d'apporter les rectifications et les compléments nécessaires.

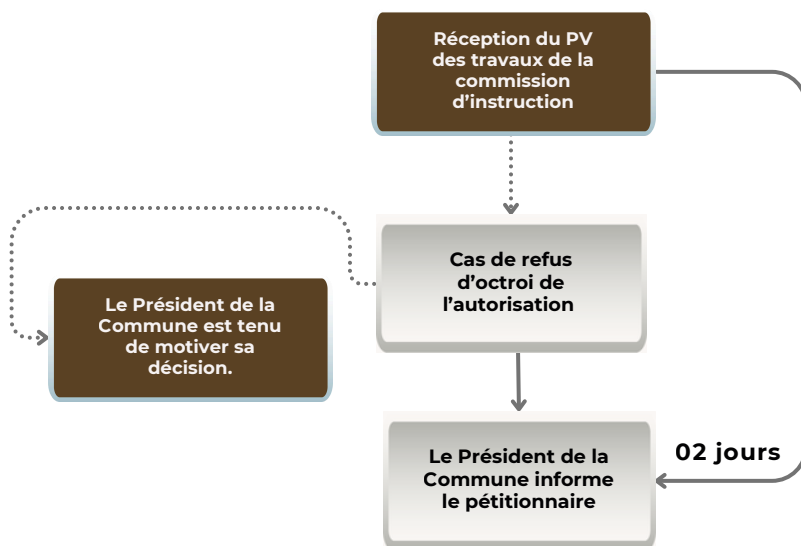
B. Prise de la décision



En cas d'octroi de l'autorisation :



En cas de refus de l'octroi de l'autorisation :



En cas de sursis à statuer :

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui permet à l'Autorité compétente pour se prononcer sur une demande d'autorisation de lotir de différer sa décision. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande.

Dans les périmètres des Communes Urbaines, des Centres Délimités et des Zones à vocation spécifique et lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un Plan de Zonage ou un Plan d'Aménagement, et ce, après avis de l'administration.

ARTICLE 9 LOI 25.90

Dans les zones définies par le Plan de Zonage à l'intérieur desquelles un sursis à statuer peut être pris par le Président du Conseil Communal à toute demande d'autorisation.

ARTICLE 13 LOI 12.90

Dans le territoire d'une Commune qui fait l'objet d'un d'arrêté de mise à l'étude du Plan d'Aménagement. Cet arrêté a effet pendant **six mois**, à compter de la date de sa publication au «BO», renouvelable une seule fois.

ARTICLE 21 LOI 12.90

1.7. Publicité

- Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, celle-ci est obligatoirement mise à la disposition du public au siège de la Commune et de la conservation foncière intéressée.
- L'intérêt de cette publicité est de permettre aux candidats acquéreurs de :
 - S'assurer que le lotissement a été régulièrement approuvé ;
 - Consulter le cahier des charges, le plan et le programme.

1.8. Viabilisation du lotissement

1.8.1. Réalisation des travaux d'équipement

RÈGLE GÉNÉRALE

Prévoir et réaliser tous les travaux d'équipement :
Espaces verts, voirie et réseaux divers
Réserver des espaces pour des équipements collectifs

EXCEPTION

Projets de lotissements ne prévoyant pas
tout ou partie des travaux d'équipement

A. Règle générale

Le lotisseur est tenu de prévoir les travaux d'équipement suivants :

- La construction des voies intérieures de desserte et des parkings ;
- La distribution d'eau et d'électricité, l'évacuation des eaux et matières usées ;
- L'aménagement des espaces libres tels que places, espaces verts, terrains de jeux ;
- Le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants ;
- Le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes au lotissement ;
- La construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime ;
- L'installation de lignes de télécommunication et leur raccordement au réseau général des télécommunications (pour certains lotissements) ;
- Les réserves d'espaces destinées aux :
 - Equipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement (centre commercial, hammam, four, école, dispensaire ...) ;
 - Terrains de sports conformément aux dispositions de l'article 62 de la législation relative à l'éducation physique et aux sports qui prévoit la possibilité pour l'Administration, selon l'importance du lotissement, de subordonner l'autorisation de lotir à l'affectation des espaces destinés aux activités sportives.

B. Exception

Les projets de lotissements ne prévoyant pas tout ou partie des travaux d'équipement peuvent, toutefois, être autorisés après avis conforme de l'Agence Urbaine :

Lorsque l'exécution de ces travaux ne se justifie pas du fait de :

- La destination exemple : lotissement consistant à extraire une parcelle de grande superficie (50 ha) d'une assiette foncière de 100 ha pour y réaliser un équipement majeur (université) ;
- La situation du lotissement (contraintes géographiques) ;
- Lorsque ces travaux ne peuvent être réalisés pour des raisons techniques telles que l'absence du réseau principal correspondant.

1.8.2. Réalisation de certains équipements par le lotisseur au lieu et place de la commune

- Le lotisseur peut se substituer à la commune en s'engageant à prendre en charge l'aménagement de la voirie et des autres réseaux ;
- Dans ce cas, les frais engagés peuvent être remboursés par la Commune qui percevra à son profit auprès des propriétaires des terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux.

1.8.3. Délai de réalisation des équipements de viabilisation

L'autorisation de lotir est périmée si le lotisseur ne réalise pas les travaux d'équipement dans un délai de **trois ans** à partir de la date de la délivrance de l'autorisation.

1.9. Réception des travaux d'équipement du lotissement

- Une fois les travaux d'équipement terminés, le lotisseur doit déclarer en adressant à la commune une lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée au siège de la commune contre récépissé.
- La commune est tenue d'en aviser les services compétents en matière de télécommunications aux fins de vérification.
- Suite à cette déclaration, il est procédé à une réception provisoire et à une réception définitive.

1.9.1. Réception provisoire : objet et finalité

A. Objet et délai

- La réception provisoire permet à l'Administration Communale de vérifier si les travaux d'aménagement sont conformes aux projets autorisés.
- Le délai fixé pour la réception provisoire est de **45 jours**, qui court à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

B. Composition de la commission de réception provisoire

La Commission chargée d'effectuer la réception provisoire est composée des membres suivants :

- Le Représentant du Conseil Communal, Président ;
- L'Architecte Communal ou à défaut, l'Architecte Préfectoral ou Provincial ;
- L'Ingénieur Communal ou à défaut, l'Ingénieur Préfectoral ou Provincial ;
- Le représentant de l'Autorité Administrative Locale ;
- Le représentant de l'Agence Urbaine ;
- Le représentant des services de la conservation foncière et des travaux topographiques concernés ;
- Le représentant de l'Autorité Gouvernementale chargée de L'Equipement lorsqu'il s'agit de lotissements riverains 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.

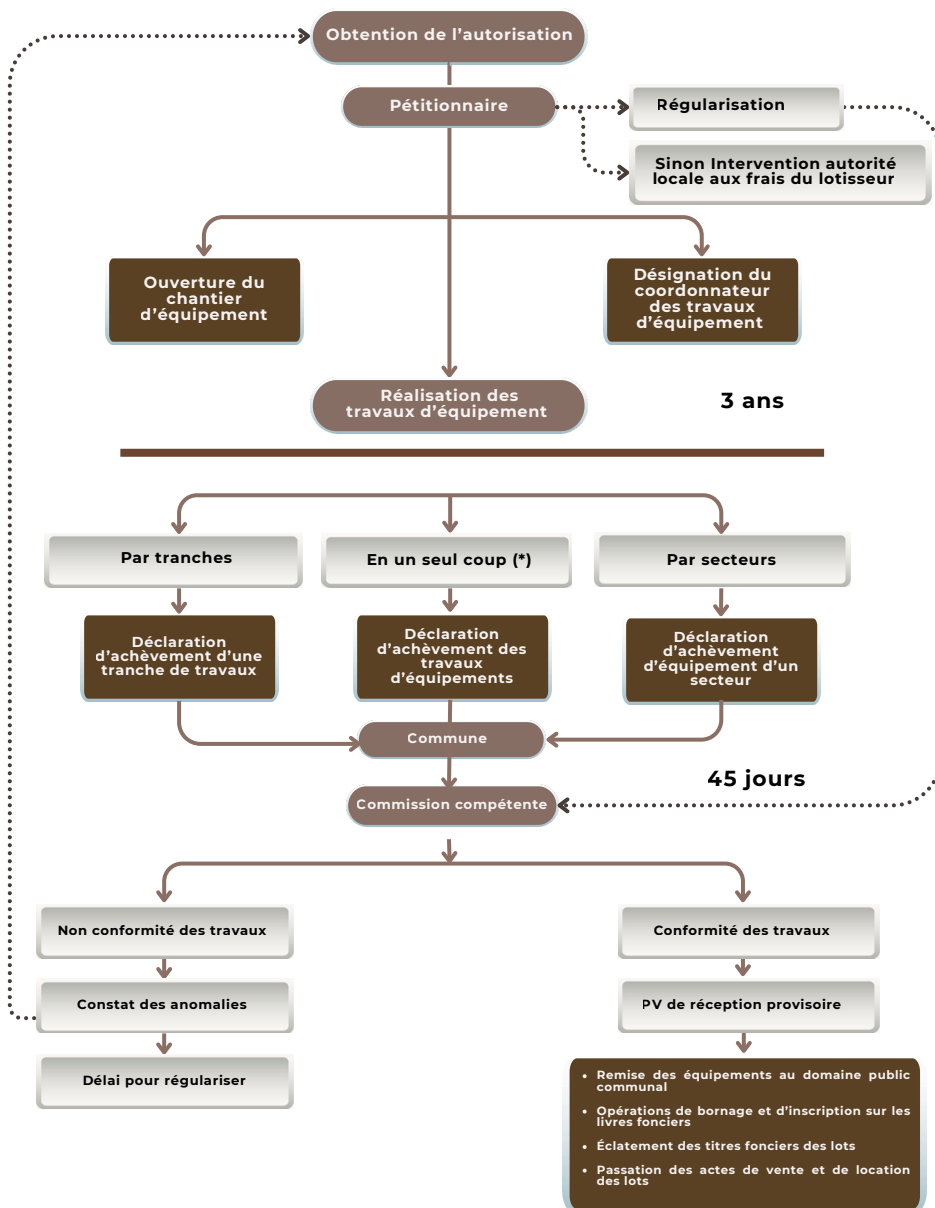
Sont également convoqués :

- Le représentant de ou des organismes chargés des télécommunications lorsque le lotissement doit être relié au réseau général des télécommunications ;
- Le représentant des Services Régionaux du Ministère de la Culture, lorsque le lotissement peut avoir une incidence sur les monuments historiques et les sites classés ou inscrits situés dans sa proximité.

C. Procès-verbal

- Les travaux de la Commission font l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire si les travaux d'équipement sont réalisés conformément aux documents approuvés ou, dans le cas contraire, par un constat attestant la non-conformité de ce qui a été réalisé auxdits documents ;
- Une vérification supplémentaire, effectuée par les services spécialisés des télécommunications, est imposée pour les lotissements dont l'autorisation est subordonnée à la prévision des équipements de télécommunications ;
- Cette vérification doit intervenir dans un délai **d'un mois** à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement ;
- Pour les lotissements par secteur, la réception provisoire intervient dès l'achèvement de chaque secteur ;
- Pour les lotissements par tranche, la réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux. Le procès-verbal de réception provisoire est assorti d'une attestation du Président du Conseil Communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue.

Canevas général de la réception provisoire des travaux d'équipement des lotissements



NB: Il s'agit du lotissement ordinaire dont les travaux d'équipement sont à réaliser en un seul coup

1.9.2. Réception définitive :

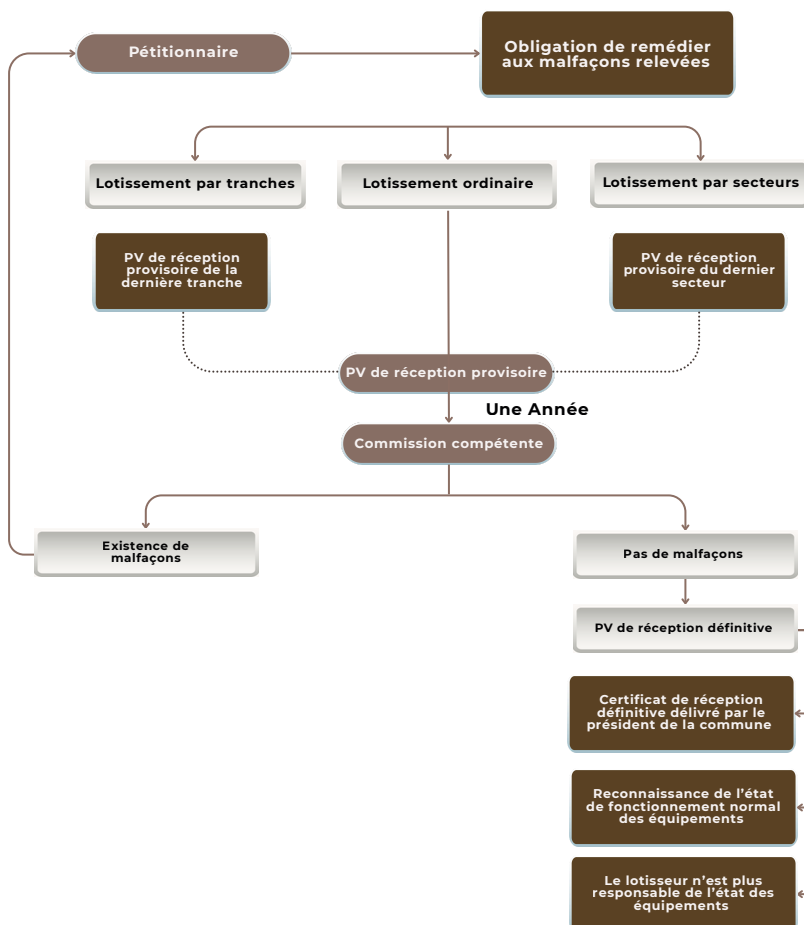
A. Objet de la réception définitive

- La réception définitive a pour objet de vérifier si, à l'usage, la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon ;
- Si cette vérification révèle des anomalies, il est demandé à l'intéressé de faire le nécessaire pour y remédier.

B. Délai de la réception définitive

La réception définitive des travaux d'équipement des lotissements intervient après l'écoulement **d'une année** à partir de la date de la réception provisoire.

Canevan général de la réception définitive des travaux d'équipement des lotissements



1.10. Effets juridiques de l'autorisation de lotir et des réceptions des travaux

EFFETS JURIDIQUES DE L'AUTORISATION DE LOTIR

- L'autorisation de lotir implique une durée de validité de **3 ans** ;
- Des droits sont conférés au lotisseur ayant obtenu l'autorisation ;
- Le permis de construire peut être délivré au lotisseur qui, au cours de la réalisation de son lotissement, envisage de construire lui-même sur un ou plusieurs lots ;
- Les droits des tiers sont préservés ;
- La délivrance de l'autorisation de lotir ne dispense pas le lotisseur de l'obligation des autorisations prévues par les législations particulières.

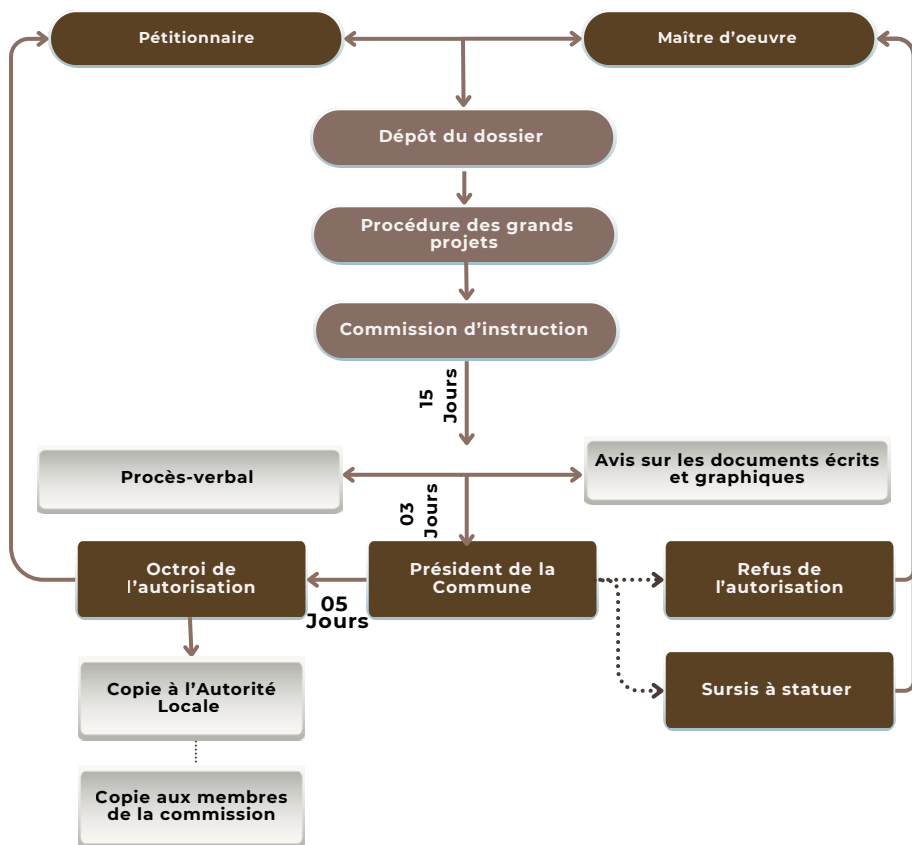
EFFETS JURIDIQUES DE LA RÉCEPTION PROVISOIRE DES TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT

- Le PV de réception provisoire suscite la remise au domaine public communal de la voirie, des réseaux divers et des espaces libres plantés ;
- Inscription sur le titre foncier original du gratuitement à la diligence du Président de la Commune concernée ;
- La mention du plan de lotissement au titre foncier ainsi que le report dudit plan sur le plan foncier ;
- Eclatement du titre foncier mère ;
- La passation des actes de vente, de location ou de partage des lots issus d'un lotissement.

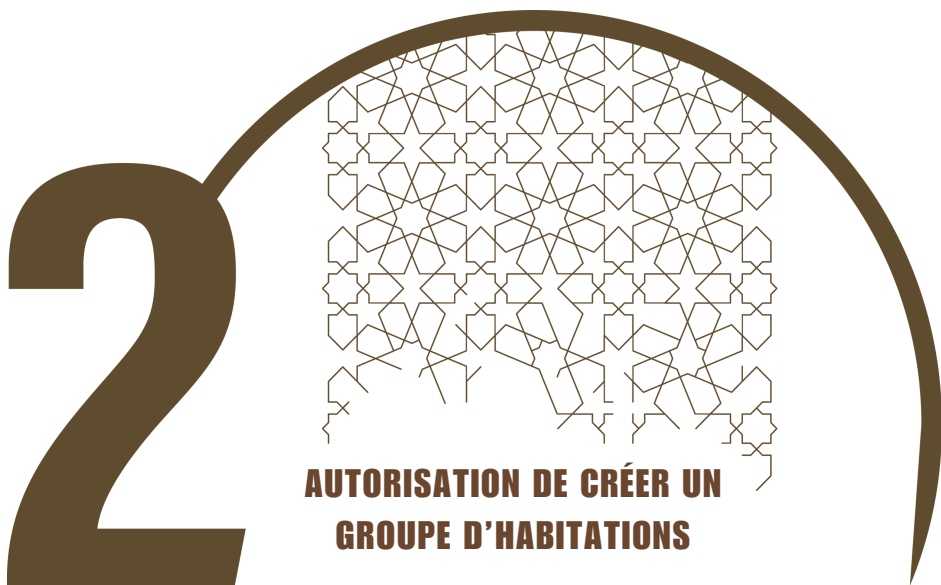
EFFETS JURIDIQUES DE LA RÉCEPTION DÉFINITIVE DES TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT

- Un certificat est délivré par le Président de la Commune ;
- Le certificat de réception définitive atteste que les équipements du lotissement sont en état de fonctionnement normal ;
- À compter de la date du procès-verbal de la réception définitive, le lotisseur n'est plus responsable de l'état des équipements.

Procédure globale de l'autorisation de lotir







2.1.	Définition d'un groupe d'habitation.....	31
2.2.	Composition du dossier de demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations.....	31
2.3.	Procédure de délivrance des autorisations de créer un groupe d'habitation.....	32
2.4.	Equipement du groupe d'habitations	32
2.5.	Réception des travaux d'équipement du groupe d'habitations et passation des actes	32

2.1 Définition d'un groupe d'habitation

Un groupe d'habitation est une opération d'aménagement foncier consistant à équiper une assiette foncière et y construire des immeubles à usage d'habitation. Il s'agit d'une opération qui combine les exigences des travaux d'équipement du lotissement et celles de la construction.

2.2 Composition du dossier de demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations

La composition des dossiers de demande de créer des groupes d'habitations est globalement similaire à celle du lotissement.

En plus des documents exigés pour le lotissement, il y a lieu de fournir :

- Un plan architectural comprenant tous les étages du bâtiment : les documents graphiques doivent présenter toutes les façades du bâtiment et celles avoisinantes, le plan de masse des unités d'habitations ou des bâtiments à édifier, les profils et coupes intérieures nécessaires à l'identification du projet.
- Lorsque la demande se rapporte à une modification totale ou partielle des constructions au niveau du groupe d'habitations, les plans doivent être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :
 - Les parties existantes à conserver : teinte neutre ;
 - Les parties à construire : teinte rouge ;
 - Les parties à démolir : teinte jaune.
- L'ancien plan autorisé du groupe d'habitation lorsque la demande se rapporte à une modification des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit d'un renouvellement du permis, ou de construction nouvelle au niveau d'un groupe d'habitations ayant déjà été autorisé. A défaut dudit plan autorisé, le pétitionnaire doit fournir un relevé de l'existant ;
- Une notice technique de sécurité indiquant la conformité des plans architecturaux et techniques aux dispositions du Règlement Général de Construction fixant les règles de sécurité. Ladite notice technique et les plans y annexés doivent être visés par l'Architecte, quant aux normes dimensionnelles et fonctionnelles, par l'Ingénieur spécialisé, quant à la nature des matériaux utilisés et par un bureau de contrôle technique, chacun en ce qui le concerne.
- Une note technique élaborée par l'Architecte concepteur du projet, indiquant la conformité des constructions à édifier aux règles de performance énergétique.

2.3 Procédure de délivrance des autorisations de créer un groupe d'habitation

- Les dispositions régissant le lotissement sont applicables au groupe d'habitations.
- L'autorisation de créer un groupe d'habitation suit la même procédure de l'autorisation de lotir.
- Les projets de groupes d'habitations sont des opérations qui englobent les travaux d'équipements et la construction de bâtiments. En conséquence, ils sont soumis aux dispositions régissant :
 - L'autorisation de lotir en vertu de l'article 56 de la loi 25-90 quant à la réalisation des travaux de viabilisation ;
 - Le permis de construire en application des articles 43 et 44 de la même loi ainsi que de l'article 18 de son décret d'application.

2.4 Equipement du groupe d'habitations

Le groupe d'habitations est conditionné par la réalisation des travaux d'équipement et par la réservation des espaces destinés aux installations d'intérêt général correspondant aux besoins du groupe d'habitations.

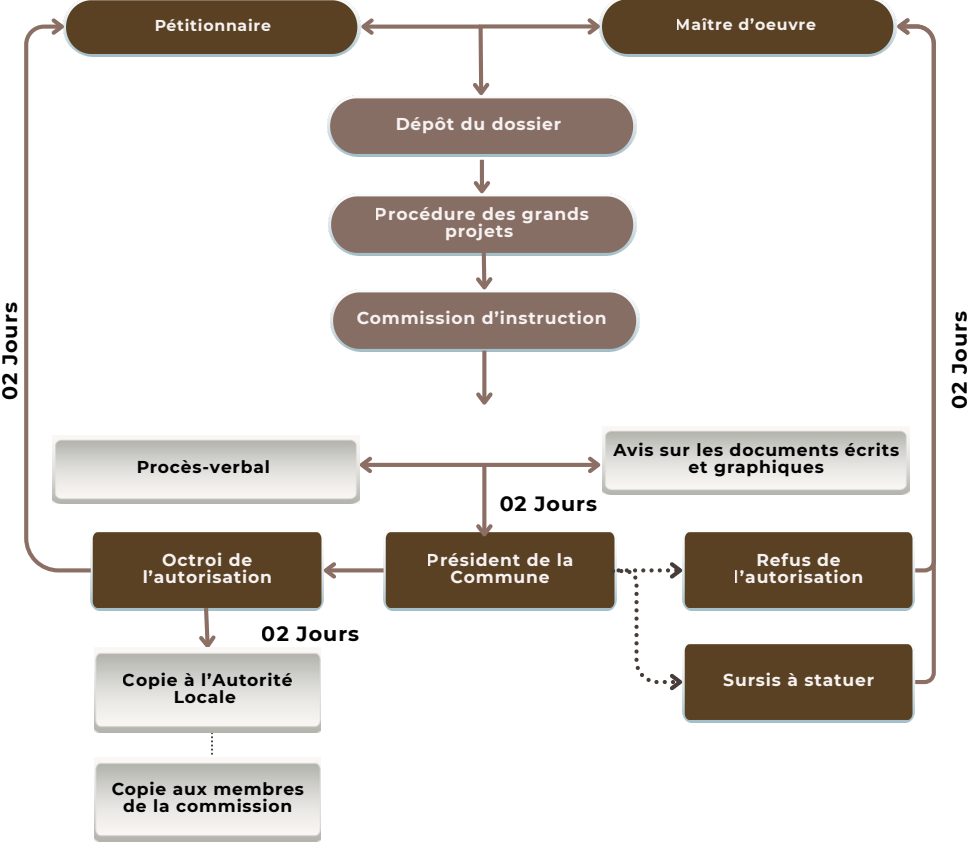
2.5 Réception des travaux d'équipement du groupe d'habitations et passation des actes

- La réception provisoire permet à l'Administration Communale de vérifier si les travaux d'aménagement sont conformes aux projets autorisés.
- Il ne faut pas conditionner la réception provisoire des travaux d'équipement à l'achèvement des travaux de construction du groupe d'habitations.
- Dans ce cas, il faut mentionner le principe d'inaliénabilité des lots qui seront éclatés dans le PV de la réception provisoire des travaux d'équipement et l'exécution des dispositions relatives à l'inscription de cette condition, après le parachèvement des travaux de construction et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, au livre foncier auprès de l'ANCFCC.
- Il faut également, dans ce cas, mentionner les effets relatifs à la validité de l'autorisation délivrée en faisant référence à :
 - L'article 11 de la loi 25-90 pour les travaux d'équipement **(3 ans)**, suivant les mêmes dispositions du lotissement ;
 - L'article 49 de la loi 12-90 pour les travaux de construction ; ce qui signifie que la durée de validité pour les constructions devient illimitée si les travaux relatifs aux fondations des bâtiments sont envisagés dans l'année qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation du groupe d'habitations.

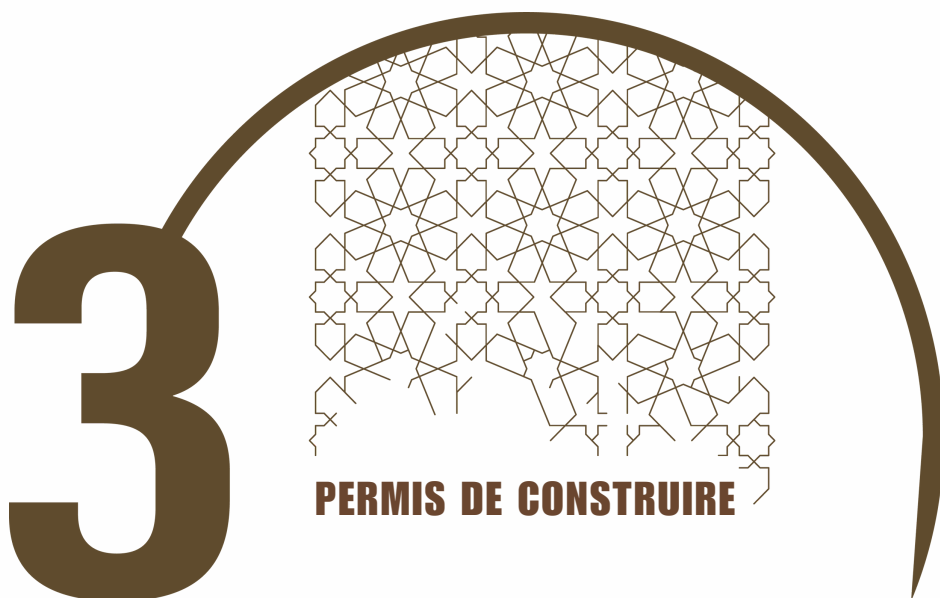
La réception définitive des travaux d'équipement est similaire à celle du lotissement.

....

Canevas procédural général de délivrance de l'autorisation de créer un groupe d'habitations







PERMIS DE CONSTRUIRE

3.1.	Définition du permis de construire.....	36
3.2.	Champ d'application du permis de construire.....	36
3.3	Autorités compétentes pour la délivrance du permis de construire	37
3.4.	Conditions de recevabilité du dossier du permis de construire.....	37
3.5.	Composition du dossier de la demande du permis de construire.....	38
3.6.	Conditions de délivrance du permis de construire.....	39
3.7.	Procédure de délivrance du permis de construire.....	40
3.8.	Effets juridiques du permis de construire.....	45

3.1. Définition du permis de construire

En l'absence d'une définition juridique, on entend par le permis de construire un acte administratif portant sur une autorisation d'urbanisme pour la réalisation ou la modification d'une construction, en fonction de son usage (habitation, commerce, industrie, etc.) et au regard des règles d'urbanisme applicables. L'objectif étant de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes dispositions, règles et normes de l'urbanisme en vue d'assurer l'ordre public et un standard de qualité en termes de construction et d'organisation de l'espace.

3.2. Champ d'application du permis de construire

Le permis de construire est obligatoire dans les zones et périmètres suivants :



3.3. Autorités compétentes pour la délivrance du permis de construire

L'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire est comme suit :

Règles général et règles spécifiques

CAS	Situation ou type de la construction	Autorité compétente
RÈGLE GÉNÉRALE	Champ d'application de l'autorisation de construire	Président du Conseil Communal Président du Conseil d'Arrondissement pour l'octroi des permis de construire concernant les petits projets prévus dans le RGC.
RÈGLES SPÉCIFIQUES	Edifices de culte musulman	Le Wali de région ou le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée
	Dans toute commune de mechouar siège d'un Palais Royal	Pacha exerçant les attributions qui sont dévolues aux Présidents des Conseils Communaux
	Dans la zone d'aménagement de la vallée du Bouregreg	Directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg
	Dans la zone d'aménagement du site de la lagune de Marchica	Directeur de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica

3.4. Conditions de recevabilité du dossier du permis de construire

Le terrain à construire peut être immatriculé ou non immatriculé.

3.5. Composition du dossier de la demande du permis de construire

3.5.1. Pièces principales exigibles au dépôt du dossier

Le dossier de la demande du permis de construire doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

- Une demande signée par le pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Un certificat de propriété ;
- Un plan délivré par l'ANCFCC précisant les limites du terrain, objet de la demande dans le cas où la propriété est immatriculée ;
- Un levé topographique dans le cas où la propriété n'est pas immatriculée ;
- Un plan de situation de la parcelle concernée, le cas échéant ;
- Un plan architectural ;
- Lorsque la demande se rapporte à une modification d'une construction existante, les plans doivent être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :
 - Les parties existantes à conserver : teinte neutre ;
 - Les parties à construire : teinte rouge ;
 - Les parties à démolir : teinte jaune.
- L'ancien plan autorisé et le permis de construire ou l'autorisation de lotir précédente, lorsque la demande se rapporte à une modification d'une construction existante ou à un renouvellement du permis. A défaut de présentation dudit plan autorisé, le pétitionnaire doit fournir un relevé de l'existant ;
- Une copie du contrat d'Architecte dans le cas où le recours à ce dernier est obligatoire conformément aux lois en vigueur ;
- Une notice technique de sécurité (*) pour les constructions suivantes :
 - Les constructions destinées à un usage d'habitation individuelle dont les niveaux dépassent R+3 ;
 - Les constructions destinées à un usage d'habitation collective dont les niveaux égalent ou dépassent R+3 à condition que la superficie du lot de terrain sur lequel sera implantée la construction dépasse 150 mètres carré ;
 - Les établissements recevant du public et/ou des travailleurs ;
 - Les immeubles de grande hauteur.
- Une note technique élaborée par l'Architecte concepteur du projet, indiquant la conformité des constructions à édifier aux règles de performance énergétique.

NB: Cette notice technique et les plans architecturaux et techniques doivent être visés par l'architecte, l'ingénieur spécialisé et un bureau de contrôle technique, chacun en ce qui le concerne.

Pour les constructions destinées à usage d'habitation qui ne relèvent pas des constructions précitées, l'Architecte se contente de signer les plans architecturaux y afférents, tout en incluant une expression indiquant que ces plans architecturaux respectent les normes de sécurité contre les risques d'incendie et de panique telles que prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

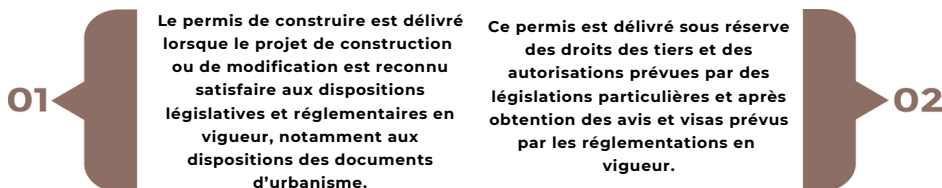
3.5.2. Pièces complémentaires exigibles avant la remise des documents portant mention «ne varietur»

Le dossier de la demande du permis de construire doit comporter, avant sa délivrance, les pièces complémentaires suivantes :

- Une fiche de renseignements portant la signature du pétitionnaire ;
- Un dossier technique afférent au raccordement des constructions au réseau général des télécommunications publiques, lorsqu'il s'agit d'un immeuble comportant au moins quatre niveaux ou trois niveaux comprenant six logements, ou d'un immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m² ;
- Les plans techniques réalisés par les Ingénieurs spécialisés relatifs à la structure et à la stabilité des constructions et à leur solidité ;
- Un exemplaire du constat d'alignement si la construction est projetée en bordure d'une voie publique ;
- Un cahier de chantier ;
- Une copie des récépissés d'acquittement des rémunérations pour services rendus.

3.6. Conditions de délivrance du permis de construire

3.6.1. Conformité aux dispositions législatives et réglementaires



3.6.2. Raccordement aux réseaux divers

- La construction projetée doit être raccordée aux réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable sauf exception autorisée ;
- Dans les Communes Urbaines et les centres délimités pour la construction de tout immeuble comportant au moins, soit quatre niveaux, soit trois niveaux comprenant six logements et de tout immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m², la construction doit prévoir, le raccordement au réseau général des télécommunications.

3.6.3. Recours obligatoire aux professionnels

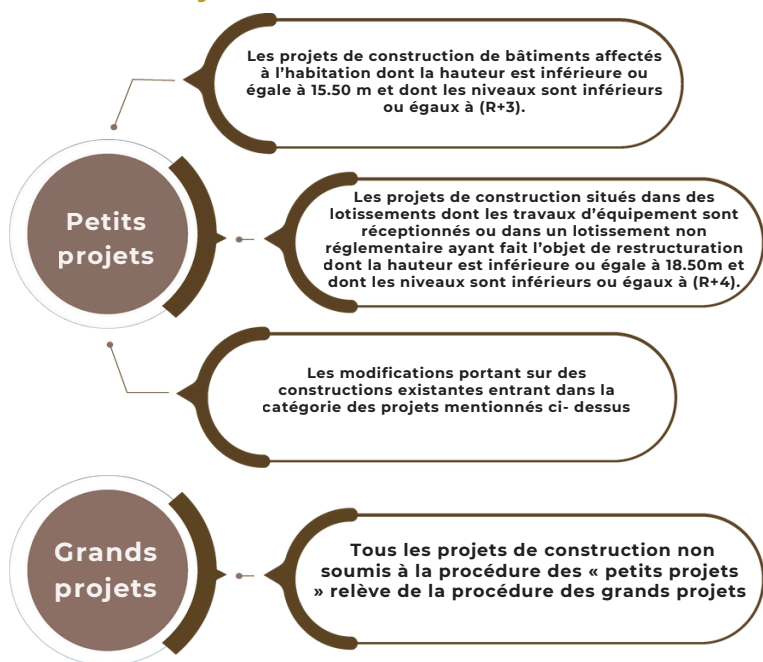
Le recours à un Architecte exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'Ordre des architectes et à des Ingénieurs Spécialisés est obligatoire dans :



3.7. Procédure de délivrance du permis de construire

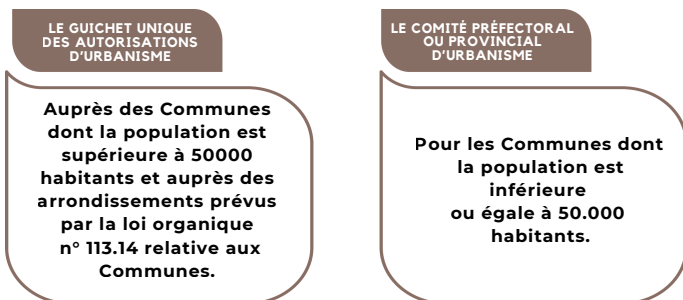
Le circuit d'instruction des demandes d'autorisation de construire est lié à la nature du projet et s'opère selon deux procédures, à savoir les grands projets et les petits projets :

3.7.1. Nature du Projet



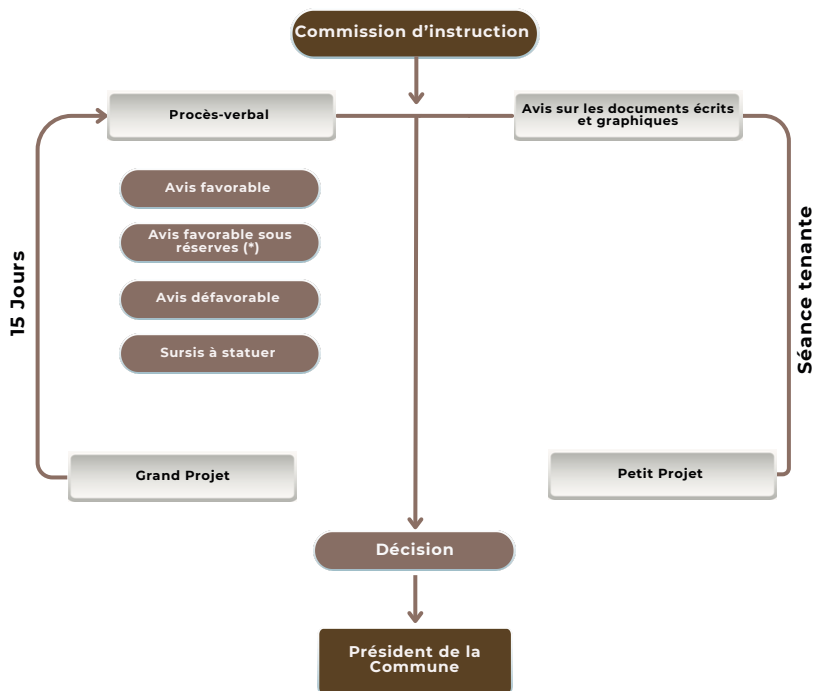
3.7.2. Types des commissions

En vertu des articles 10 et 15 du RGC de 2019, les demandes de permis de construire sont instruites selon le cas dans les commissions suivantes :



3.7.3. Instruction des dossiers de demandes de permis de construire

A. Déroulement de l'instruction

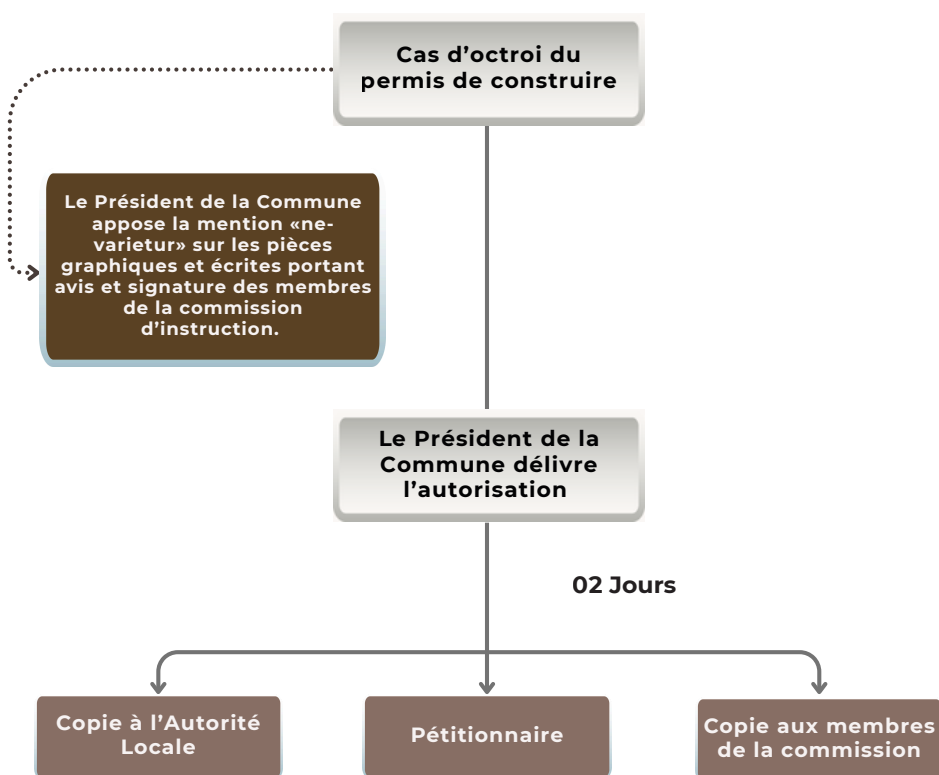


NB: Lorsque l'instruction d'un dossier soulève des observations consistant en la remise de pièces complémentaires ou en la levée de réserves jugées sans incidence sur les avis et visas prononcés par les membres des commissions d'instruction, lesdites observations sont notifiées au concepteur du projet, en lui accordant un délai supplémentaire n'excédant pas **cinq jours** ouvrables, à compter de la date de la notification, afin d'apporter les rectifications et les compléments nécessaires.

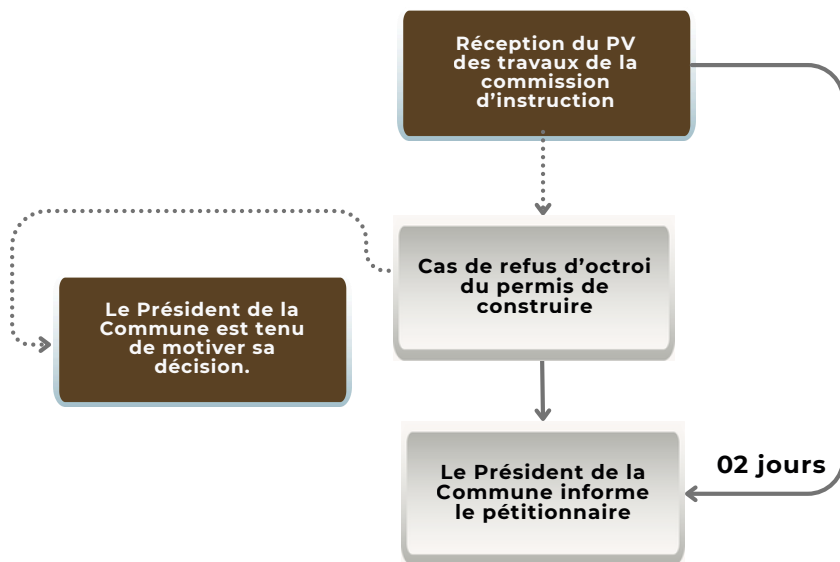
B. Prise de la décision



En cas d'octroi du permis de construire :



En cas de refus de l'octroi de l'autorisation :



En cas de sursis à statuer :

Le sursis à statuer a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande.

Cas où on peut émettre un sursis à statuer pour le permis de construire :

ARTICLE 9 LOI 12.90	ARTICLE 13 LOI 12.90	ARTICLE 21 LOI 12.90
Dans les périmètres des Communes Urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique et lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un Plan de Zonage ou un Plan d'Aménagement.	Dans les zones définies par le Plan de Zonage à l'intérieur desquelles un sursis à statuer peut être pris par le Président du Conseil Communal à toute demande d'autorisation.	Dans le territoire d'une Commune qui fait l'objet d'un d'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement. Cet arrêté a effet pendant six mois, renouvelable une seule fois.

3.7.4. Cas spécifiques

A. Permis de construire en milieu rural : en dehors des documents d'urbanisme et de certains périmètres

a. Espace rural concerné

Les zones où le permis de construire est obligatoire, mais en dehors des périmètres des communes urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique et lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un document d'urbanisme.

b. Conditions d'octroi du permis de construire dans l'espace rural concerné

Le projet doit satisfaire des dispositions relatives à la superficie minimale de la parcelle de terrain sur laquelle doit être édifiée la construction, à la superficie constructible et à la hauteur de la construction.

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN MILIEU RURAL DANS LES ZONES SUSVISÉES (*)

- La superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1 ha ;
- La surface au sol constructible ne peut être supérieure au 1/50 de la superficie totale de la parcelle, cette surface ne pouvant excéder en aucun cas 800 m² ;
- La hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50 m, toute superstructure comprise ;
- 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.

MESURES DÉROGATOIRES POUR L'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN MILIEU RURAL DANS LES ZONES SUSVISÉES

- Si la condition de la superficie de la parcelle ne peut être remplie en raison du parcellaire de la zone concernée, le Président peut, après avis conforme de la commission citée ci-après, accorder le permis de construire quelle que soit la superficie de la parcelle ;
- Cette commission doit s'assurer que la construction ne favorise pas une urbanisation dispersée menaçant la vocation de ladite zone ;
- Si les conditions de la superficie constructible et de la hauteur maximale de la construction ne sont pas remplies, des dérogations peuvent être accordées, après avis conforme de la commission citée ci-après, lorsque la spécificité technique du bâtiment projeté justifie une surface constructible ou une hauteur supérieure à celles prédéfinies.

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

Composition de la commission

PRÉSIDENT DE LA COMMISSION

Représentant de l'Autorité Gouvernementale chargé de l'Urbanisme.

MEMBRES DE LA COMMISSION

- Représentant du département chargé des Travaux Publics;
- Représentant du département chargé de l'Agriculture;
- Représentant du département chargé de l'Habitat.

B. Autorisation de changement d'affectation des constructions existantes

Il s'agit des changements d'affectation des constructions qui ont donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

RÈGLE GÉNÉRALE

L'affectation ne peut être changée :

- 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.

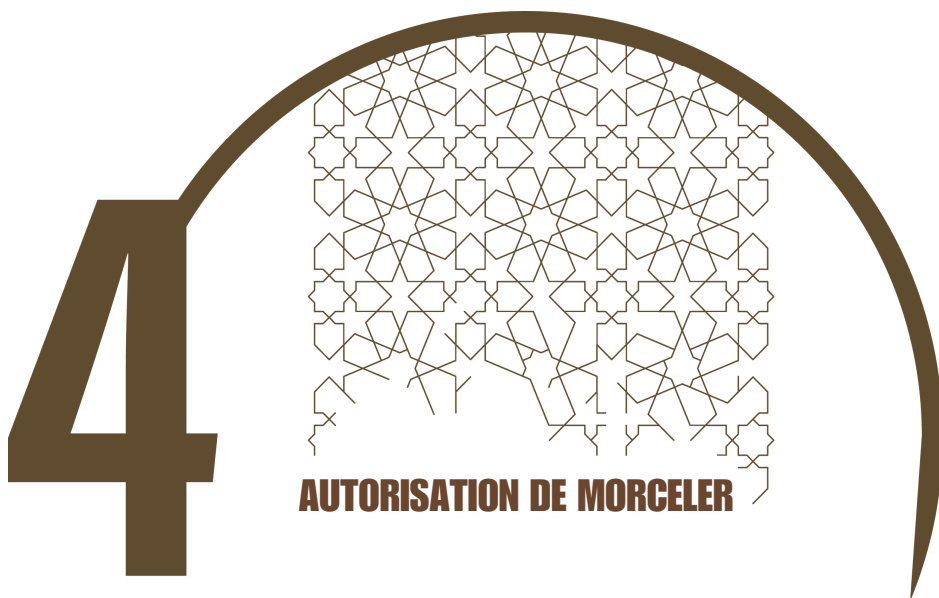
CONDITIONS D'AUTORISATION DU CHANGEMENT D'AFFECTATION

- Le Président de la Commune peut, après accord de l'Agence Urbaine, autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ce changement :
 - est conforme avec la vocation du secteur concerné
 - est conforme avec la conception de la construction
 - ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour observer ces conditions.

3.8. Effets juridiques du permis de construire

- Le permis de construire peut-être délivré aux lotisseurs qui, au cours de la réalisation de leurs lotissements, envisagent de construire eux-mêmes sur un ou plusieurs lots, sous réserve que le permis d'habiter et l'attestation de conformité ne peuvent être délivrés qu'après la réception provisoire du lotissement.
- Le permis de construire est périmé si les travaux des fondations n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai **d'un an** à partir de la date de sa délivrance.
- La délivrance du permis de construire ne dispense pas le pétitionnaire de l'obligation de demander les autorisations prévues par les législations particulières.
- Les droits des tiers sont préservés.

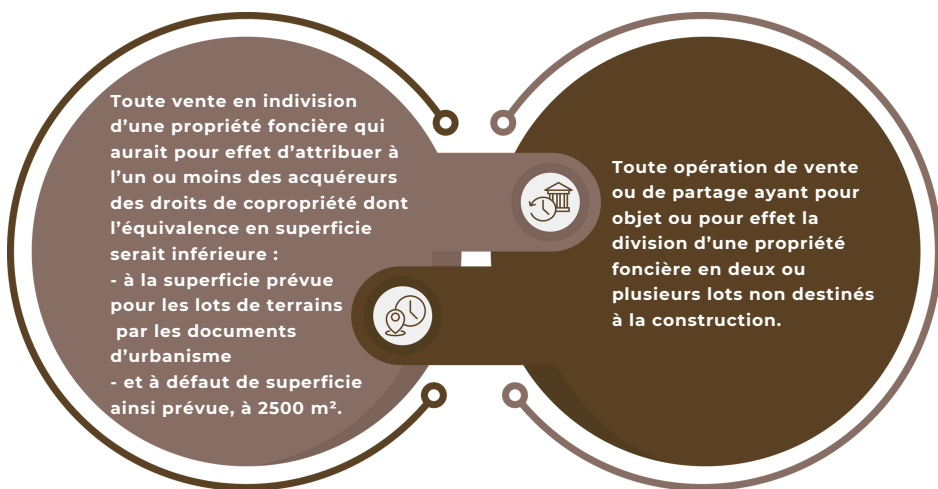




4.1.	Définition de l'autorisation de morceler.....	48
4.2.	Champ d'application de l'autorisation de morceler.....	49
4.3.	Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de morceler.....	49
4.4.	Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de morceler	50
4.5.	Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler.....	50
4.6.	Procédure d'instruction des demandes de l'autorisation de morceler.....	51
4.7.	Effets juridiques de l'autorisation de morceler.....	53

4.1. Définition de l'autorisation de morceler

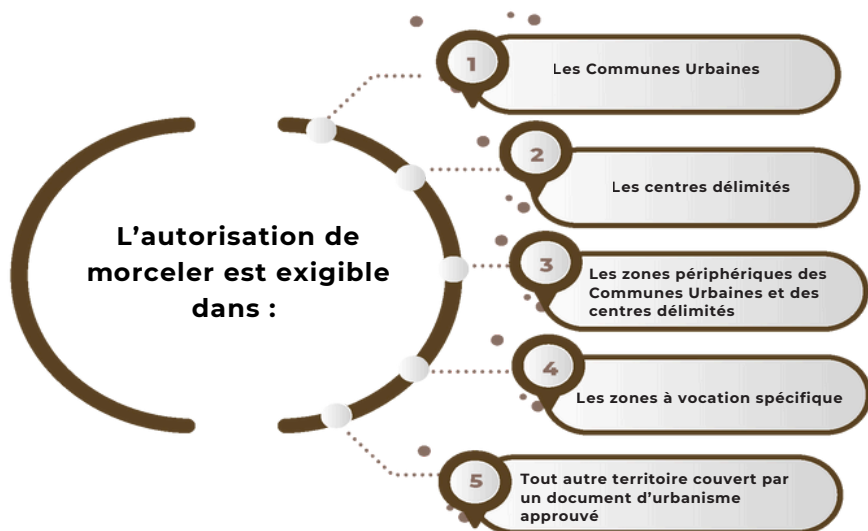
Selon l'article 58 de la loi 25-90, constitue un morcellement :



Il y a trois cas de figure qui renvoient à trois concepts, à savoir :

- **La vente partielle** qui vise à distraire définitivement une ou plusieurs parties d'une propriété foncière mère destinée(s) à la vente. L'objet et l'effet dans ce cas portent sur la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction.
- **Le partage** est conditionné par une situation d'indivision. L'article 314 de la loi 39-08 formant code des droits réels précise que pour procéder au partage, il faut que le bien soit détenu en indivision par les co-indivisaires au moment du partage. L'objet et l'effet du partage convergent vers la sortie de l'indivision en se partageant la propriété foncière indivise en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction.
- **La vente** en indivision est une opération de vente d'une propriété foncière ou d'une part indivisaire à deux ou plusieurs acquéreurs qui aurait pour effet de donner lieu à une part en indivision dont l'équivalence en superficie serait inférieure aux seuils cités ci-haut. Quoique l'opération soit assimilée à un acte de morcellement, il s'agit bien de vente et non pas de division physique de terrain.

4.2. Champ d'application de l'autorisation de morceler



4.3. Autorités compétentes pour la délivrance de l'autorisation de morceler

L'autorité compétente en matière de délivrance de l'autorisation de morceler est comme suit :

CAS	Situation	Autorité compétente
RÈGLE GÉNÉRALE	Champ d'application de l'autorisation de morceler	Président du Conseil Communal
RÈGLES SPÉCIFIQUES	Dans toute commune de mechouar siège d'un Palais Royal	Pacha exerçant les attributions qui sont dévolues aux Présidents des Conseils Communaux
	Dans la zone d'aménagement de la vallée du Bouregreg	Directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg
	Dans la zone d'aménagement du site de la lagune de Marchica	Directeur de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica

4.4. Conditions de recevabilité et composition du dossier de la demande de morceler

4.4.1. Condition de l'inconstructibilité

La demande formulée en vue d'obtenir l'autorisation de morceler est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme.

4.4.2. Composition et dépôt du dossier de la demande d'autorisation de morceler

La demande d'autorisation de morceler se fait sur la plateforme numérique ROKHAS, par l'Ingénieur Géomètre- Topographe maître d'œuvre du projet de morcellement.

4.4.3. Pièces exigibles au dépôt du dossier d'autorisation de morceler

Le dossier de la demande d'autorisation de morceler doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

- Une demande signée par le pétitionnaire ou par l'Ingénieur Géomètre-Topographe ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Un plan de situation de la parcelle concernée, établi par un Ingénieur Géomètre-Topographe à l'échelle de 1/2000 ou de 1/5000 ;
- Un certificat de propriété ;
- Un plan délivré par l'ANCFCC précisant les limites du terrain objet du morcellement, dans le cas où la propriété est immatriculée ;
- Un plan de masse faisant apparaître les bâtiments existants, éventuellement ;
- Le plan du projet de morcellement régulier établi à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision ;
- Une copie du contrat conclu avec l'Ingénieur Géomètre Topographe.

4.5. Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler

4.5.1. Conformité aux dispositions législatives et réglementaires

L'autorisation de morceler est délivrée lorsque le projet de morcellement est reconnu satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.5.2. Conditions du minimum parcellaire dans les projets de morcellement

Dans les périmètres d'irrigation et les périmètres de mise en valeur en bour, le minimum parcellaire est fixé à :

- Cinq (5) ha dans les périmètres d'irrigation ;
- Une superficie définie par arrêté du Ministre de l'Agriculture dans chaque périmètre de mise en valeur en bour.

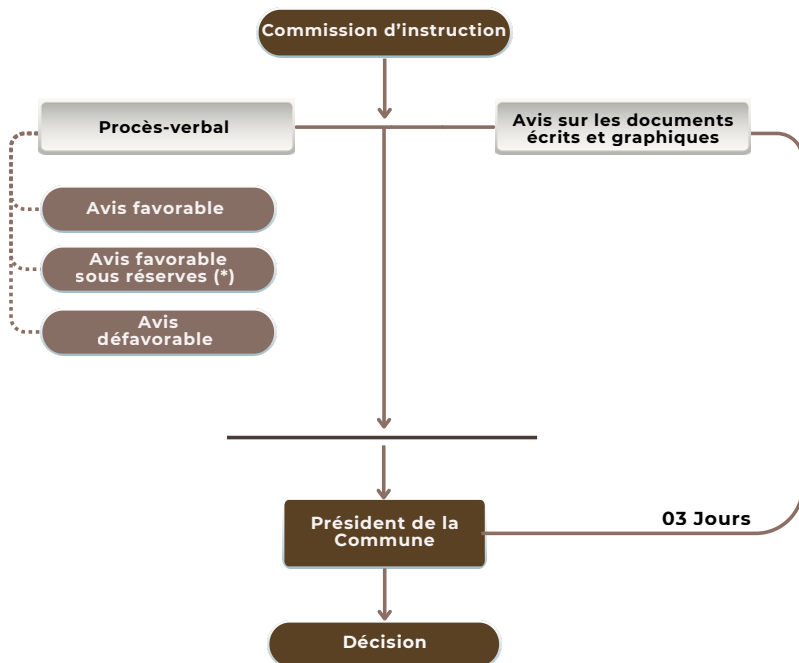
4.5.3. Conditions pour la délivrance d'autorisation de morceler par la commission régionale unifiée de l'investissement

C'est la Commission Régionale unifiée de l'investissement créée par la loi 47- 18 qui a la prérogative de statuer sur le minimum parcellaire dans le cadre des demandes d'autorisations de morcellement de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre d'irrigation ou d'un périmètre de mise en valeur en bour pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles. Elle doit :

- S'assurer que le changement de destination du terrain ne portera pas préjudice au secteur irrigué en question ;
- Apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;
- Déterminer la superficie nécessaire à la réalisation du projet.

4.6. Procédure d'instruction des demandes de l'autorisation de morceler

4.6.1. Déroulement de l'instruction

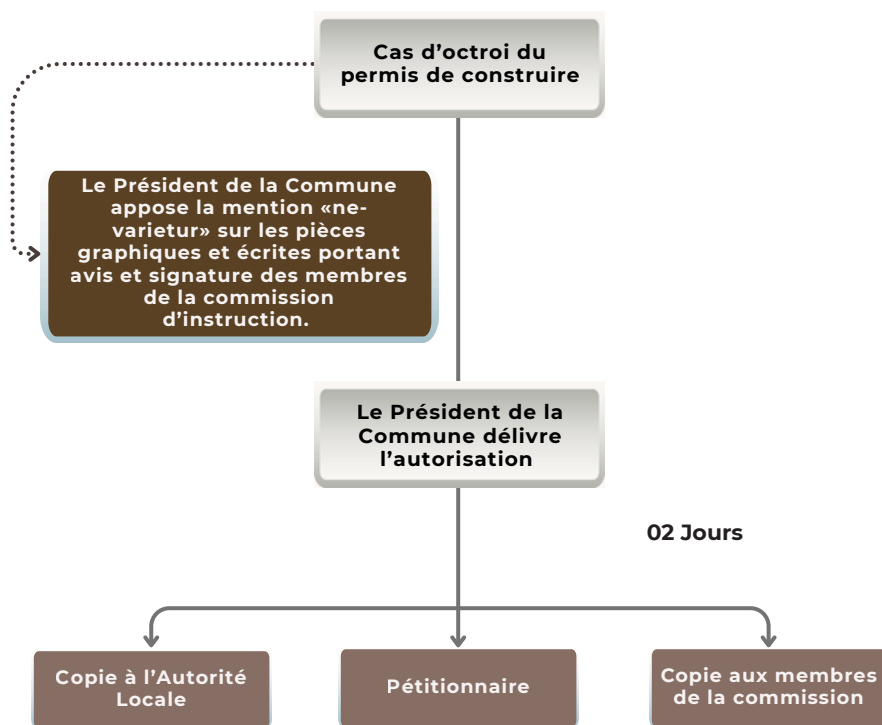


NB: Lorsque l'instruction d'un dossier soulève des observations consistant en la remise de pièces complémentaires ou en la levée de réserves jugées sans incidence sur les avis et visas prononcés par les membres des commissions d'instruction, lesdites observations sont notifiées au concepteur du projet, en lui accordant un délai supplémentaire n'excédant pas **cinq jours ouvrables**, à compter de la date de la notification, afin d'apporter les rectifications et les compléments nécessaires.

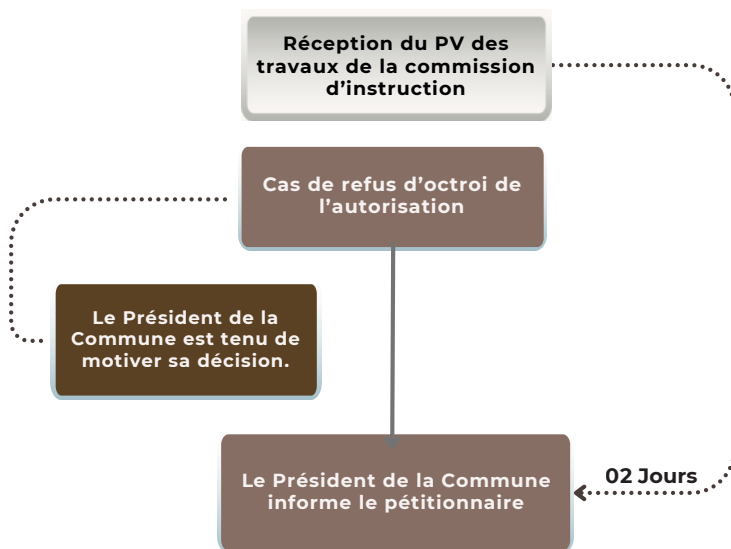
4.6.2. Prise de la décision



En cas d'octroi de l'autorisation :



En cas de refus de l'octroi de l'autorisation :



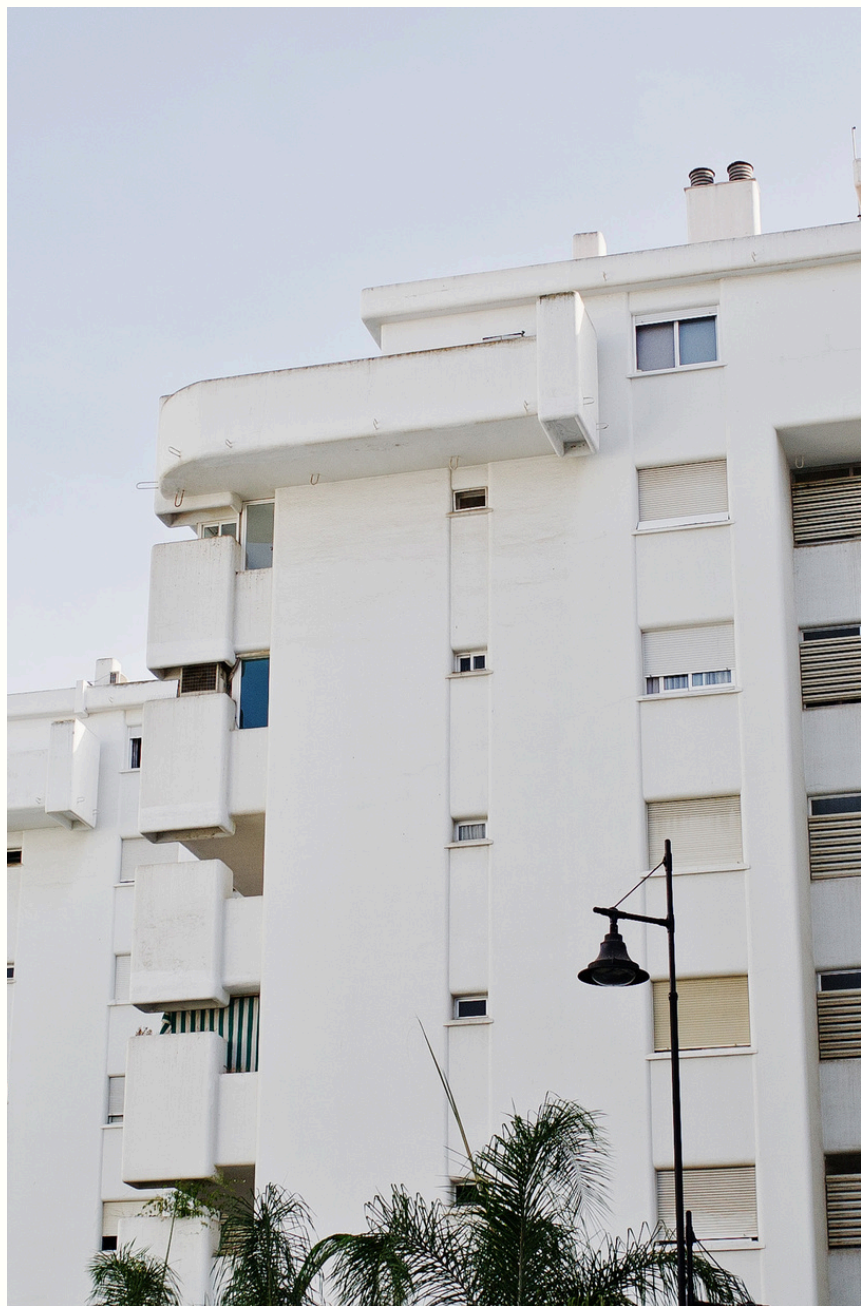
4.7. Effets juridiques de l'autorisation de morceler

VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DE MORCELER

- La durée de validité de l'autorisation de morceler est pérenne.
- En cas d'obtention d'une dérogation dans le cadre de la procédure de la commission régionale unifiée de l'investissement, à savoir les morcellements de terrains dans les périmètres d'irrigation et dans les périmètres de mise en valeur en Bour pour la création ou à l'extension d'entreprises non agricoles, la dérogation est réputée annulée dans les cas du non-respect des conditions de réalisation du projet d'investissement fixées par la dérogation.

PASSATION DES ACTES

- Les Aduels, les Notaires, les Conservateurs de la propriété foncière, les Receveurs de l'enregistrement, ainsi que les Instances compétentes pour légaliser les Signatures doivent refuser de dresser, de recevoir, d'enregistrer ou de légaliser la signature de tous actes afférents aux opérations de vente ou partage s'il n'est pas fourni (art.61 de la loi 25 90) :
 - Soit l'autorisation de morcellement ;
 - Soit l'attestation délivrée par le Président de la commune certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la loi.



5



PERMIS D'HABITER ET CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

5.1.	Définition et objectif du permis d'habiter et du certificat de conformité	56
5.2.	Champ d'application du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	56
5.3.	Autorités compétentes pour la délivrance du permis d'habiter et de certificat de conformité	57
5.4.	Pièces exigibles du dossier des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	57
5.5.	Procédure d'instruction des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	58
5.6.	Effets juridiques du permis d'habiter et du certificat de conformité.....	59

5.1. Définition et objectif du permis d'habiter et du certificat de conformité

5.1.1. Définition

Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont des décisions administratives permettant l'exploitation d'une construction. Lorsqu'un pétitionnaire achève une construction, il n'a pas le droit de l'utiliser avant d'obtenir au préalable un permis d'habiter ou un certificat de conformité, selon le cas.

5.1.2. Objectif

Le permis d'habiter et le certificat de conformité servent à attester de la conformité des travaux achevés d'un bâtiment au permis de construire, à travers la vérification de la conformité de l'édifice aux plans architecturaux et techniques autorisés portant la mention «ne varietur» ainsi que les avis et signature des membres de la commission d'instruction.

Le permis d'habiter sert à attester de la conformité des travaux achevés d'un bâtiment à usage d'habitation.

Le certificat de conformité sert à attester de la conformité des travaux achevés d'un bâtiment à usage autre que résidentiel tel que : administratif, industriel, commercial, artisanal, touristique, agricole ou de service.

5.2. Champ d'application du permis d'habiter et du certificat de conformité

Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont exigibles dans les zones où le permis de construire est obligatoire.

5.3. Autorités compétentes pour la délivrance du permis d'habiter et de certificat de conformité

L'Autorité compétente pour la délivrance du permis d'habiter et du certificat de conformité est comme suit :

CAS	Situation ou type de la construction	Autorité compétente
RÈGLE GÉNÉRALE	Champ d'application de l'autorisation de construire	Président du Conseil Communal Président du Conseil d'Arrondissement pour l'octroi des permis de construire concernant les petits projets prévus dans le RGC.
RÈGLES SPÉCIFIQUES	Edifices de culte musulman	Le Wali de région ou le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée
	Dans toute commune de mechouar siège d'un Palais Royal	Pacha exerçant les attributions qui sont dévolues aux Présidents des Conseils Communaux
	Dans la zone d'aménagement de la vallée du Bouregreg	Directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg
	Dans la zone d'aménagement du site de la lagune de Marchica	Directeur de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica

5.4. Pièces exigibles du dossier des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité

Le dossier de la demande du permis d'habiter et du certificat de conformité doit comporter les pièces suivantes :

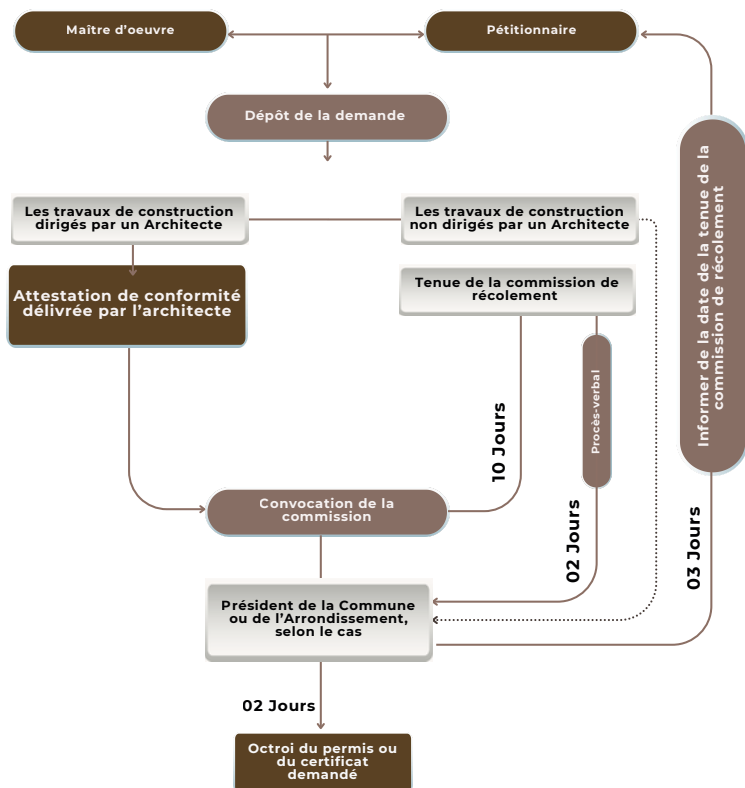
- Une demande adressée par le pétitionnaire au Président du Conseil de la Commune portant déclaration d'achèvement des travaux ;
- L'attestation de conformité des travaux délivrée par les services compétents en matière de télécommunications, dans les cas prévus par les lois en vigueur ;
- L'attestation de conformité des travaux réalisés au permis de construire délivré par l'Architecte dans le cas où celui-ci a dirigé les travaux de construction.

5.5. Procédure d'instruction des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité

CAS GÉNÉRAL ET CAS ALTERNATIF CONCERNANT LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES DU PERMIS D'HABITER ET DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ



Procédure globale d'instruction des demandes du permis d'habiter et du certificat de conformité



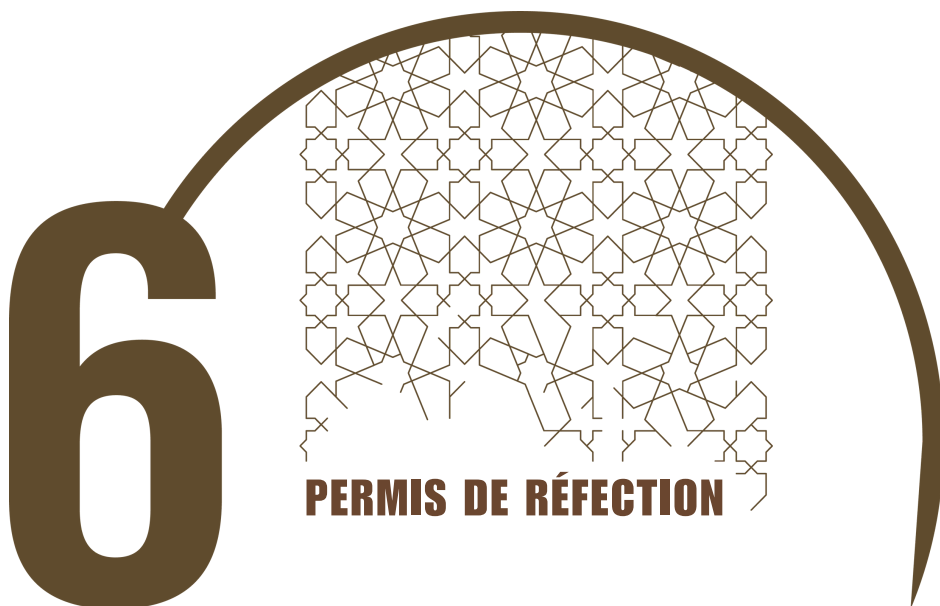
5.6. Effets juridiques du permis d'habiter et du certificat de conformité

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 changé.

Un changement d'affectation peut être autorisé par le Président du Conseil Communal après accord de l'Agence Urbaine, après s'être assuré que ce changement :

- Est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction;
- Ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.





6.1.	Définition, champ d’application et autorité compétente du permis de réfection.....	62
6.2.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de réfection	62
6.3.	Procédure de délivrance du permis de réfection.....	63

6.1. Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de réfection

6.1.1. Définition

Le permis de réfection concerne la réalisation de menus travaux sur des bâtiments existants ou des travaux pour l'installation des ouvrages saisonniers ou occasionnels qui ne nécessitent pas l'obtention du permis de construire.

Constituent des travaux de réfections les menus travaux qui ne sont pas de nature à engendrer le changement de l'affectation ou des modifications portant sur les éléments prévus par les règlements en vigueur, notamment les parties indivises, les structures porteuses, les façades et la distribution intérieure de la construction.

6.1.2. Champ d'application

Le permis de réfection est exigible dans les zones où le permis de construire est obligatoire.

6.1.3. Autorité compétente

Le permis de réfection d'une construction est délivré par le Président du Conseil de la Commune.

6.2. Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de réfection

Le dossier de la demande du permis de réfection doit comporter les pièces suivantes :

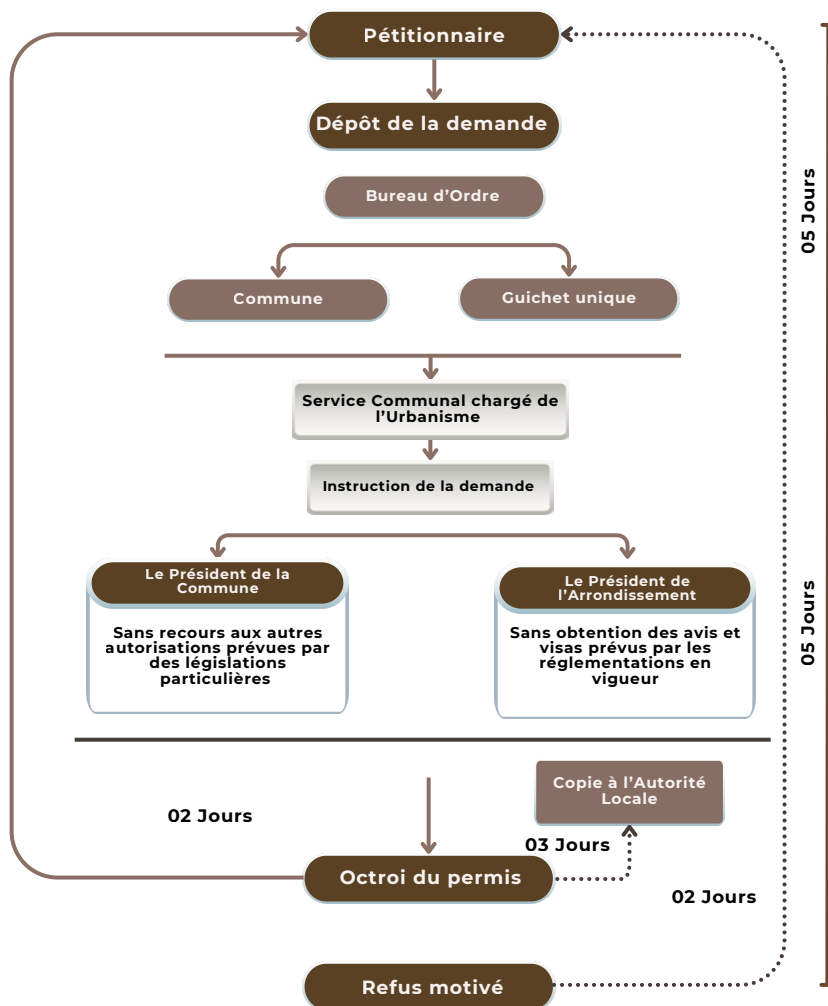
- Une demande signée par le pétitionnaire ou par toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Tout titre justifiant la propriété ou permettant au pétitionnaire de procéder aux travaux de réfection projetés ;
- Le cas échéant, une attestation administrative délivrée par les services déconcentrés relevant de l'Autorité Gouvernementale chargée de la Culture.

6.3. Procédure de délivrance du permis de réfection

6.3.1. Déroulement de la procédure

- Le dossier de la demande du permis de réfection d'une construction est déposé par le pétitionnaire ou par toute personne agissant en son nom conformément au modèle fixé en annexe n°5 du Règlement Général de Construction.
- Ce dossier est déposé au Bureau d'Ordre de la Commune concernée, ou s'il y a lieu, au Bureau d'Ordre du guichet unique destiné à recevoir les dossiers des demandes des autorisations d'urbanisme.
- Le dépôt de la demande du permis de réfection relatif aux bâtiments existants s'effectue auprès du Bureau d'Ordre de la Commune, contre accusé de réception numéroté et daté.
- L'accusé de réception vaut attestation de recevabilité du dossier.
- Dès le dépôt des dossiers de demandes d'autorisation soumis à la procédure des projets de réfection au Bureau d'Ordre de la Commune, ils sont transmis directement au Service Communal chargé de l'Urbanisme pour examen et prise de décision à son sujet.
- Le délai d'instruction du dossier et de prise de décision par le Service Communal chargé de l'Urbanisme n'excède pas **cinq jours** à compter de la date du dépôt de la demande.
- Le permis de réfection relatif aux bâtiments existants est délivré par le Président de la Commune :
 - Sans recourir aux autres autorisations prévues par des législations particulières, et sans obtention des avis et visas prévus par les
 - Réglementations en vigueur.
 - Le permis de réfection est délivré par le Président de la Commune dans un délai de **dix jours** ouvrables à compter de la date du dépôt de la demande dudit permis.
- Le permis de réfection est délivré conformément au modèle fixé en annexe n° 7 du Règlement Général de Construction.
- Une copie de la décision de délivrance dudit permis est adressée à l'Autorité Administrative Locale dans un délai de **trois jours** ouvrables à compter de la date de sa délivrance à l'intéressé.
- Le Président du Conseil de la Commune informe le pétitionnaire de la suite réservée à sa demande d'autorisation.
- Il est tenu d'adresser une lettre recommandée contre accusé de réception au pétitionnaire dans un délai n'excédant pas **deux jours** ouvrables, à compter de la date de réception du procès-verbal d'instruction de la demande du permis effectuée par les Services communaux chargés de l'Urbanisme.
- En cas de refus de l'octroi dudit permis, le Président du Conseil de la Commune est tenu de motiver sa décision et d'en informer le pétitionnaire.

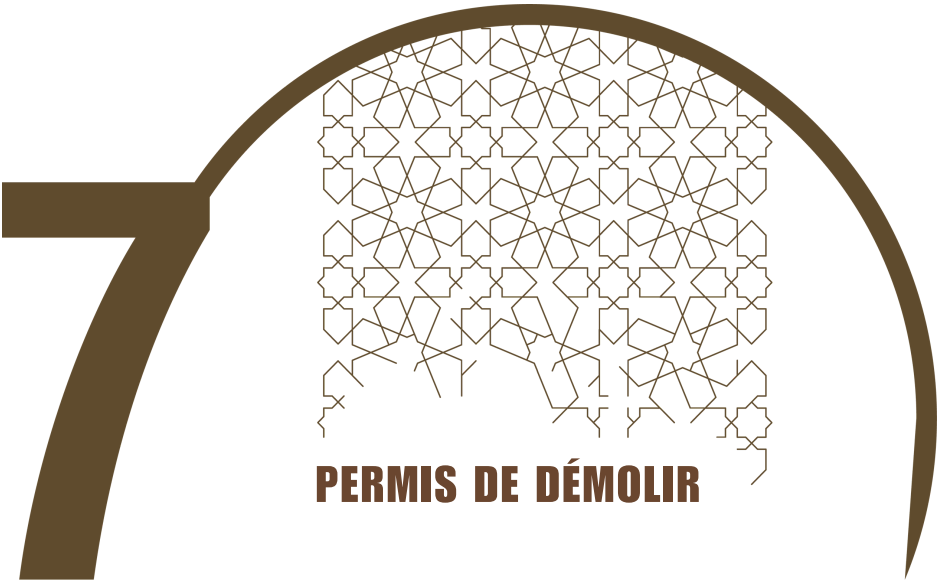
Procédure globale du permis de réfection



6.3.2. Durée de validité du permis de réfection

La durée de validité du permis de réfection de la construction est fixée à **six mois**, non renouvelable, à compter de la date de sa délivrance.





7.1.	Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de démolir.....	67
7.2.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de démolir	67
7.3.	Procédure de délivrance du permis de démolir.....	68

7.1. Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de démolir

7.1.1. Définition

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction située dans une zone où ce permis est obligatoire.

C'est un acte administratif qui permet à l'Administration de vérifier qu'un projet de démolition respecte les mesures de sécurité et les règles d'urbanisme en vigueur.

7.1.2. Champ d'application

Le permis de démolition est exigible dans les zones où le permis de construire est obligatoire.

7.1.3. Autorité compétente

Le permis de démolition d'une construction est délivré par le Président du Conseil de la Commune.

7.2. Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de démolir

Le dossier de la demande du permis de démolition doit comporter les pièces suivantes :

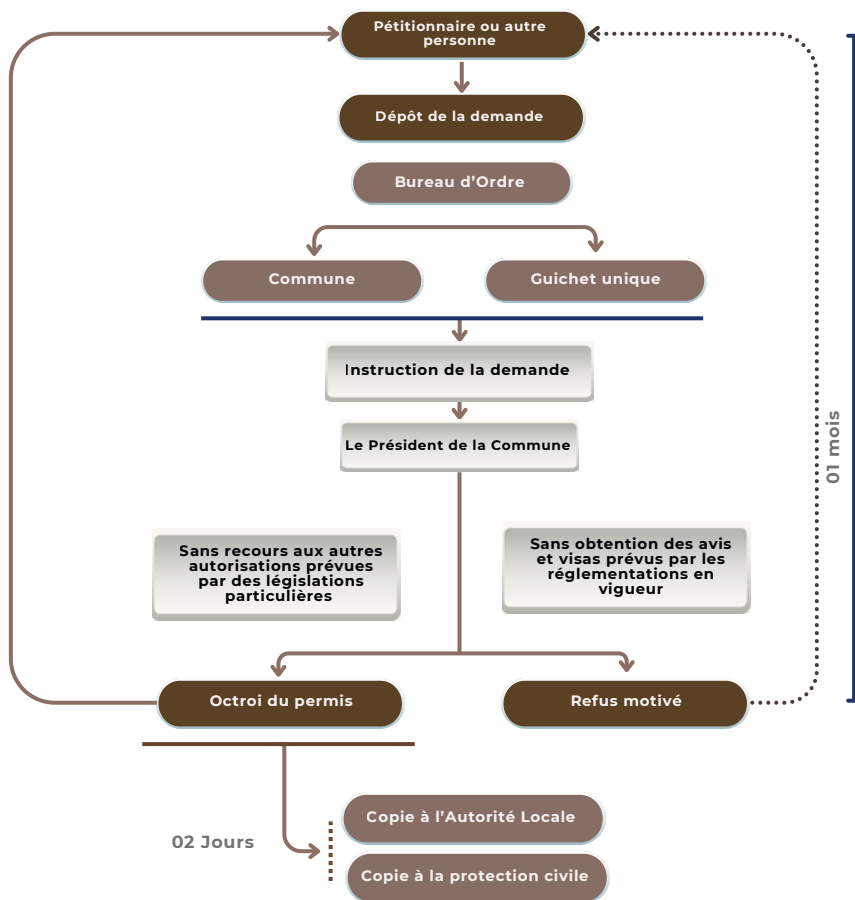
- Une demande signée par le pétitionnaire ou par toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Tout titre justifiant la propriété ou permettant au pétitionnaire de procéder à la démolition projetée ;
- Une copie du contrat conclu avec une entreprise spécialisée en matière de démolition ;
- Une copie du contrat conclu avec un Ingénieur spécialisé ;
- Des photographies du bâtiment à démolir et, le cas échéant, celles des bâtiments avoisinants ;
- Une étude technique réalisée par un Ingénieur spécialisé ;
- Le calendrier des étapes d'exécution de la démolition ;
- Le cas échéant, une attestation administrative délivrée par les services déconcentrés relevant de l'Autorité Gouvernementale chargée de la Culture.

7.3. Procédure de délivrance du permis de démolir

7.3.1. Déroulement de la procédure

- Le permis de démolition est exigible pour procéder à toute démolition totale ou partielle d'une construction située dans les zones soumises à l'obligation de l'obtention du permis de construire;
- Le dossier de la demande du permis de démolition d'une construction est déposé par le pétitionnaire ou par toute personne agissant en son nom;
- Le dossier de la demande du permis de démolition est déposé au Bureau d'Ordre de la Commune concernée, ou s'il y a lieu, au Bureau d'Ordre du guichet unique destiné à recevoir les dossiers des demandes des autorisations d'urbanisme;
- Le dossier de la demande du permis de démolition d'une construction comprend obligatoirement une étude technique réalisée par un Ingénieur spécialisé;
- L'étude technique précitée porte sur :
 - L'état de la construction à démolir ;
 - Les mesures à prendre, avant et lors de l'exécution de l'opération de démolition, et ce conformément au règlement général de construction.
- Le dossier est instruit par une commission composée des membres permanents représentants de la Préfecture ou la Province et la Commune;
- Le permis de démolition d'une construction est délivré par le Président du Conseil de la Commune dans un délai d'un mois, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande ;
- Le Président du Conseil de la Commune adresse une copie dudit permis à l'Autorité Administrative locale et aux services de la protection civile dans un délai de deux jours ouvrables, à compter de la date de sa délivrance à l'intéressé ;
- En cas de refus de l'octroi dudit permis, le Président du Conseil de la Commune est tenu de motiver sa décision et d'en informer le pétitionnaire.

Procédure globale du permis de démolition



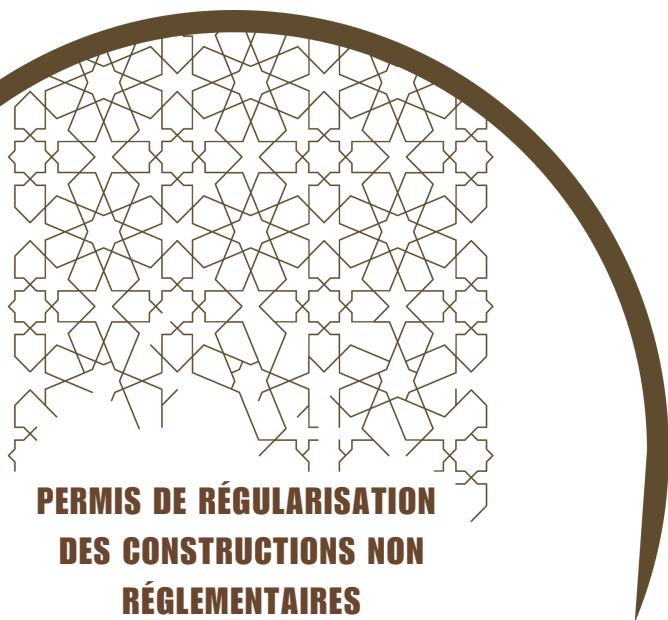
7.3.2. Durée de validité du permis de démolition

La durée de validité du permis de démolition d'une construction est fixée à **six (6) mois**, non renouvelable.

Toutefois, ladite durée est fixée à **douze (12) mois**, non renouvelable, pour les constructions relevant des Administrations de l'Etat, des établissements publics et d'autres personnes morales de droit public.



8



8.1.	Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de régularisation	72
8.2.	Conditions de recevabilité de régularisation	72
8.3.	Conditions de délivrance de régularisation	73
8.4.	Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de régularisation.....	73
8.5.	Procédure de délivrance du permis de régularisation.....	74

8.1. Définition, champ d'application et autorité compétente du permis de régularisation

8.1.1. Définition

Le permis de régularisation des constructions non réglementaires est une décision administrative permettant la reconnaissance juridique d'un acte initialement irrégulier après s'être assuré de la satisfaction des conditions requises pour le rendre conforme à la loi.

Ce permis concerne les constructions suivantes :

- Toute construction dont les travaux sont réalisés sans l'obtention, au préalable, du permis de construire y afférent ;
- Toute construction dont les travaux sont réalisés, après l'obtention du permis de construire, sans respect des dispositions des documents et pièces sur la base desquels ledit permis est délivré.

8.1.2. Champ d'application

Le permis de régularisation des constructions non réglementaires est délivré dans les zones soumises à l'obligation de l'obtention du permis de construire.

8.1.3. Autorité compétente

Le permis de régularisation des constructions non réglementaires est délivré par le Président du Conseil de la Commune.

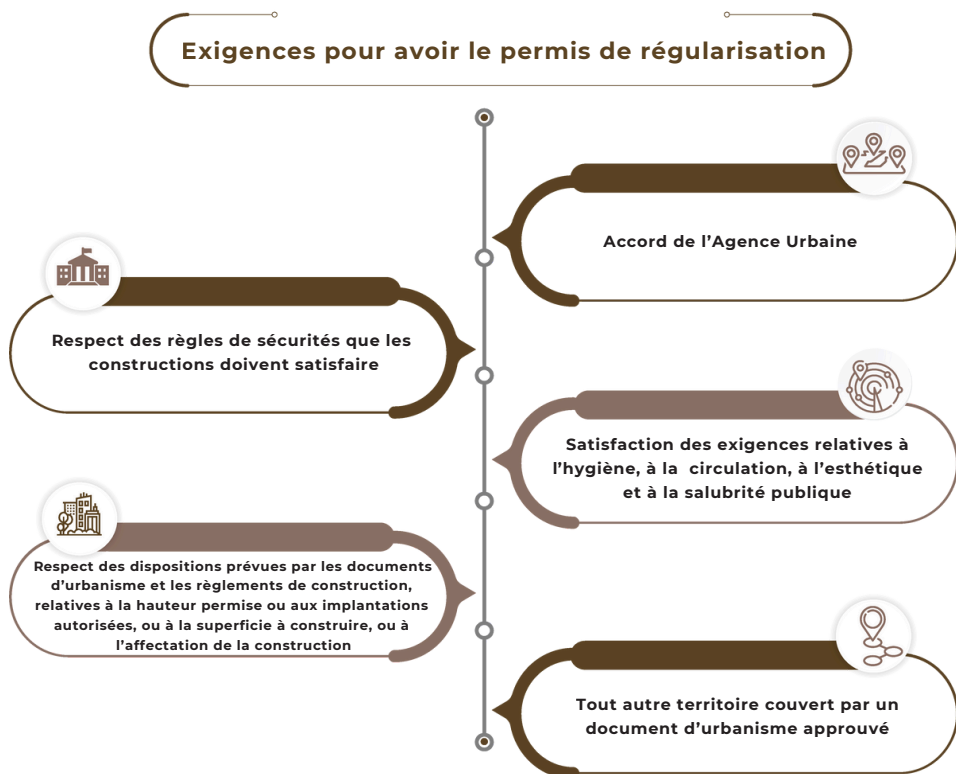
8.2. Conditions de recevabilité de régularisation

Le dossier doit être déposé dans un délai réglementaire tel qu'il est fixé dans le décret n° 2-23-103 du 17 chaoual 1444 (8 mai 2023) relatif à la délivrance des permis de régularisation des constructions non réglementaires.

Les constructions situées dans des lotissements irréguliers ne peuvent être régularisées qu'après avoir restructuré ces lotissements, selon la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

8.3. Conditions de délivrance de régularisation

Les conditions de délivrance de l'autorisation de régularisation sont :



8.4. Pièces exigibles au dépôt du dossier de la demande du permis de régularisation

8.4.1. Pièces principales exigibles au dépôt du dossier

Le dossier de la demande du permis de régularisation doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

- Une demande signée par le pétitionnaire ou par toute autre personne dûment mandatée à cet effet ;
- Tout titre justifiant la propriété ou permettant au pétitionnaire de procéder à la régularisation projetée ;
- Un plan délivré par l'ANCFCC précisant les limites de la propriété dans le cas où la propriété est immatriculée ou un levé topographique dans le cas où la propriété n'est pas immatriculée ;
- Un plan architectural comprenant tous les étages du bâtiment. Des indications techniques doivent figurer sur les plans ;

- Lorsque la demande se rapporte à une modification totale ou partielle d'une construction existante, les plans doivent être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :
 - Les parties existantes à conserver : teinte neutre ;
 - Les parties à construire : teinte rouge ;
 - Les parties à démolir : teinte jaune.
- L'ancien plan autorisé et le permis de construire ou l'autorisation de lotir précédente, lorsque la demande se rapporte à une modification ou non de la construction existante autorisée. A défaut de l'ancien plan autorisé, le pétitionnaire doit fournir un relevé de l'existant ;
- Un certificat délivré par un Ingénieur spécialisé attestant que le bâtiment, objet de la régularisation répond aux exigences de sécurité, de solidité et de stabilité et aux règles en vigueur en matière de prévention contre les risques d'incendie.

8.4.2. Pièces complémentaires exigibles avant la délivrance du permis de régularisation

Le dossier de la demande du permis de régularisation doit comporter, avant sa délivrance, les pièces complémentaires suivantes :

- Une fiche de renseignements portant la signature du pétitionnaire ;
- Une copie des récépissés d'acquiescement des rémunérations pour services rendus.

8.5. Procédure de délivrance du permis de régularisation

- La demande de régularisation est instruite par la commission des grands projets dont la composition est fixée par le Règlement Général de Construction.
- Le dossier de la demande du permis de régularisation d'une construction non réglementaire est déposé par le pétitionnaire ou par toute personne agissant en son nom au Bureau d'Ordre de la Commune concernée, ou s'il y a lieu, au Bureau d'Ordre du guichet unique destiné à recevoir les dossiers des demandes des autorisations d'urbanisme.
- Dans le cas où la construction, objet de la demande de régularisation, ne satisfait pas aux conditions et règles de délivrance, l'intéressé doit obtenir un permis de construire pour effectuer les modifications à introduire.
- Après avoir effectué lesdites modifications par l'intéressé et constatation de leur réalisation conformément aux indications contenues dans le permis de construire, un permis de régularisation de la situation de la construction lui est délivré, et tient lieu de permis d'habiter ou de certificat de conformité.
- Le permis de régularisation est délivré par le Président du Conseil de la Commune dans un délai maximum de **rente jours**, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.
- Le Président du Conseil de la Commune adresse une copie dudit permis à l'Autorité Administrative Locale et à l'Agence Urbaine, dans un délai de **deux jours** ouvrables à compter de sa délivrance à l'intéressé.

■■■■■







9.1.	Définition des procédures dématérialisées des autorisations d'urbanisme.....	78
9.2.	Plate-forme de la gestion dématérialisée	78
9.3.	Processus de dématérialisation	79
9.4.	Données à introduire	79
9.5.	Etapes clés de la procédure.....	80
9.6.	Documents à introduire	81
9.7.	Documents requis pour la note de renseignements urbanistiques	82
9.8.	Documents délivrés	82

9.1. Définition des procédures dématérialisée des autorisations d'urbanisme

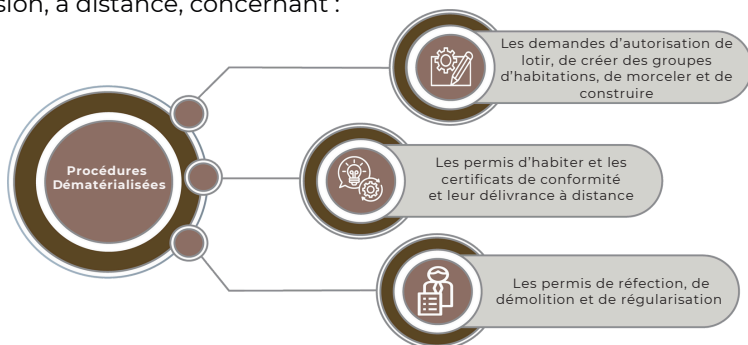
La gestion dématérialisée des procédures des autorisations d'urbanisme concerne la saisine des demandes d'autorisation par voie électronique et leur instruction en ligne. Il s'agit d'un service public qui couvre actuellement l'ensemble du territoire national, marquant la consolidation de la politique de simplification et de modernisation des services publics.

La gestion dématérialisée des dossiers de demandes d'autorisations est un télé-service prenant la forme d'une télé-procédure permettant aux usagers, après s'être identifiés, d'adresser à l'administration et aux commissions compétentes par voie électronique les pièces demandées pour en avoir une réponse par la même voie.

Le processus de traitement et de décision est totalement dématérialisé traduisant une gestion numérique fluide, traçable et transparente des différentes autorisations d'urbanisme.

Dans ce sens, le dépôt du dossier papier n'est plus requis pour l'instruction des demandes d'autorisation.

Les procédures dématérialisées portent sur le dépôt, l'instruction et la prise de décision, à distance, concernant :



9.2. Plate-forme de la gestion dématérialisée

«Rokhas.ma» est une plateforme interactive nationale dédiée à la dématérialisation du dépôt et du traitement des demandes d'autorisations.

«Rokhas.ma» permet au demandeur de recevoir en ligne un créneau dans l'ordre du jour de la commission en charge du dossier, et suit par la suite son avancement.

L'instruction des dossiers se fait sur la plateforme à travers la consultation des documents numériques et la revue des plans à l'aide d'un ensemble d'outils d'annotation.

Le portail « Open Data » est alimenté à partir de la plateforme Rokhas, il contient des données statistiques ouvertes, et publie des indicateurs précis, actualisés au quotidien pour l'aide à la décision.

9.3 Processus de dématérialisation

Les données et les documents demandés changent en fonction de la nature du projet.

Exemple d'une demande de permis de construire à travers la plateforme «Rokhas.ma»

9.4 Données à introduire

INTRODUCTIONS DES DONNÉES	
QUELLE EST LA NATURE DE VOTRE DEMANDE D'AUTORISATION ?	AUTORISATION URBANISTIQUE
QUEL EST LE TYPE D'AUTORISATION URBANISTIQUE DEMANDÉE ?	PERMIS DE CONSTRUIRE
QUELLE EST LA NATURE DE VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION ?	NOUVELLE CONSTRUCTION
QUELLE EST LA SURFACE DU TERRAIN OBJET DU PROJET DE LOTISSEMENT ?	PLUS DE 25 HECTARES
QUEL EST L'ÂGE DU PORTEUR DU PROJET ?	MAJEUR (+18 ANS)
S'AGIT-IL D'UN TERRAIN?	IMMATRICULÉ
S'AGIT-IL D'UN GRAND OU D'UN PETIT PROJET ?	PETIT PROJET

9.5 Etapes clés de la procédure

N°	ETAPE	INITIATEUR
1	SAISIE DE LA DEMANDE	DEMANDEUR
2	ATTACHEMENT DES DOCUMENTS REQUIS	DEMANDEUR
3	SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES DOCUMENTS DE LA DEMANDE	DEMANDEUR
4	RÉSERVATION DU CRÉNEAU COMMISSION	DEMANDEUR
5	VÉRIFICATION DU DOSSIER NUMÉRIQUE COMMUNAL	BUREAU D'ORDRE
6	INSTRUCTION DU DOSSIER PAR LES MEMBRES DE COMMISSION	MEMBRES COMMISSION
7	TENUE COMMISSION	SECRÉTAIRE & MEMBRES COMMISSION
8	COMPLÉMENT DOSSIER	DEMANDEUR
9	VÉRIFICATION DES SURFACES TAXABLES	TECHNICIEN URBANISME
10	DÉCISION DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNE	PRÉSIDENT COMMUNE & CHEF GUICHET
11	PAIEMENT DES TAXES	DEMANDEUR RÉGISSEUR
12	CONTRÔLE DES DOCUMENTS AVANT E-SIGNATURE	SECRÉTARIAT
13	E-SIGNATURE DES DOCUMENTS À DÉLIVRER	PRÉSIDENT COMMUNE

9.6 Documents à introduire

DOCUMENT	SOURCE
DEMANDE D'AUTORISATION SIGNÉE	
CONTRAT ENTRE LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET LE MAÎTRE D'ŒUVRE	
PLAN CADASTRAL	
PLAN DE SITUATION	
PLAN ARCHITECTURAL	
FICHE STATISTIQUE	
CAHIER DE CHANTIER	
NOTICE DE SÉCURITÉ INCENDIE	
FICHE EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE	
CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ RÉCENT (< 3 MOIS) OU TOUT AUTRE DOCUMENT QUI JUSTIFIE LA PROPRIÉTÉ	
DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES	SOURCE
DOSSIER TECHNIQUE (PLAN BÉTON ARMÉ)	
IDENTITÉ ET ENGAGEMENT	
REÇU DE PAIEMENT DES SERVICES RENDUS	
DOCUMENTS FACULTATIFS	SOURCE
FEUILLE D'ALIGNEMENT	



Document à numériser et attacher



Document généré par ROKHAS

9.7 Documents requis pour la note de renseignements urbanistiques

DOCUMENT	SOURCE
CIN DU PÉTIONNAIRE	
DEMANDE D'AUTORISATION SIGNÉE	
PLAN CADASTRAL OU PLAN TOPOGRAPHIQUE ÉTABLI PAR UN IGT SI LE TERRAIN N'EST PAS IMMATRICULÉ	
CALCUL DE CONTENANCE	
CERTIFICAT OU ACTE JUSTIFIANT LA PROPRIÉTÉ DU TERRAIN ORTEUR DU PROJET ?	
ACCORD DU PROPRIÉTAIRE LORSQUE LE TERRAIN EST COUVERT PAR UN PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME NON HOMOLOGUÉ OU NON COUVERT PAR AUCUN DOCUMENT D'URBANISME	
RÉCÉPISSÉ DE PAIEMENT	



Document à numériser et attacher



Document généré par ROKHAS

9.8 Documents délivrés

DOCUMENTS DÉLIVRÉS
DÉCISION D'AUTORISATION SIGNÉE PAR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNE
PLAN ARCHITECTURAL AUTORISÉ SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT PAR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNE ET PORTANT L'AVIS CONFORME DE L'AGENCE URBAINE
DÉCISION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC SIGNÉE ÉLECTRONIQUEMENT PAR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNE (SI APPLICABLE)