



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

GUIDE DES SERVICES RENDUS PAR LES AGENCES URBAINES 2025



ROYAUME DU MAROC



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

GUIDE DES SERVICES RENDUS PAR LES AGENCES URBAINES 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

Introduction	5
--------------------	---

1 NOTE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES	Définition	7
	Références et contenu	7
	Cas de délivrance de la note d'informations.....	8
	Durée de validité	9
	Pièces exigibles	9
	Procédure d'obtention	10
	Effets juridiques	10
	Schémas des procédures	11

2 PROCÉDURE DES SERVICES REMUNÉRÉS : INSTRUCTION DES DEMANDES DES AUTORISATIONS	Objet et champ d'application des services rendus rémunérés	14
	Principes des surfaces à appliquer pour la rémunération	15
	Calcul des montants des services rendus.....	15
	Tarif des services rendus.....	16
	Modalités de paiement.....	16
	Procédure de rémunération	17

3 VENTE DES DOCUMENTS	Documents soumis à la vente par les Agences	
	Urbaines	19
	Procédure d'acquisition des documents	
	d'urbanisme	20
	Liste des documents soumis à la vente par les Agences Urbaines ...	21



INTRODUCTION

De par sa mission d'Etablissement Public chargé de mettre en œuvre la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, l'Agence Urbaine se voit attribué de nouveaux rôles visant l'encouragement de l'investissement et le développement des territoires. La force de l'Agence Urbaine est de pouvoir détenir l'information capable d'orienter la transformation du territoire sur lequel elle intervient. Ce qui fait d'elle, une destination par excellence non seulement des entrepreneurs et investisseurs, mais aussi des citoyens et acteurs en vue d'assurer une veille sur le développement de leurs projets.

Pour remplir ce rôle, l'Agence Urbaine met à la disposition des usagers une panoplie de services qui englobe des activités techniques, de renseignement et de soutien.

La première activité se rapporte à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la seconde à la délivrance de la note de renseignements urbanistiques et la dernière à la vente de documents utiles en matière d'urbanisme.

L'objectif de ce guide est d'aider les usagers à bien comprendre les procédures relatives aux services offerts par les Agences Urbaines afin d'en mieux bénéficier.



1

NOTE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Définition	7
Références et contenu	7
Cas de délivrance de la note d'informations	8
Durée de validité	9
Pièces exigibles	9
Procédure d'obtention	10
Effets juridiques	10
Schémas des procédures	11

Définition

La note de renseignements urbanistiques est un document administratif qui précise l'utilisation pouvant être faite d'une propriété foncière en application, principalement, des documents d'urbanisme produisant des effets juridiques.

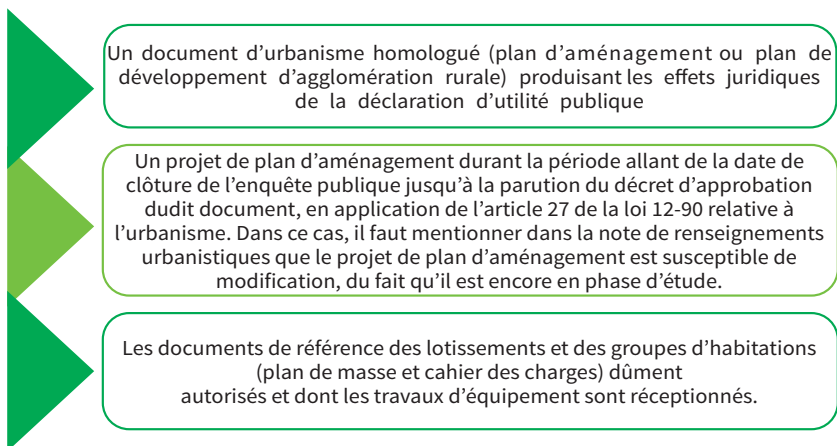
Cette note est une pièce purement informative. Elle indique les dispositions et servitudes urbanistiques qui régissent ou grèvent une propriété foncière. De ce fait, elle devient importante en cas de vente d'un bien foncier ou immobilier.

La note de renseignements urbanistiques est délivrée par l'Agence Urbaine selon le modèle joint en annexe n°1 du Règlement Général de Construction.

Références et contenu

Références pour l'élaboration de la Note de Renseignements Urbanistiques

La note de renseignements urbanistiques est établie sur la base de :



Contenu de la note de renseignements urbanistiques

La note de renseignements urbanistiques doit indiquer pour la propriété foncière, objet de la demande :

- Le document d'urbanisme de référence : plan d'aménagement ou plan de développement de l'agglomération rurale;
- Les dispositions principales du document d'urbanisme concerné, notamment la définition de l'affectation de la zone, les utilisations interdites, les types d'utilisations soumis à des conditions spéciales, les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol, les conditions d'implantation des Immeubles par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes, l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété foncière, la hauteur maximale des constructions et les conditions d'accès afférentes à la voirie et aux parkings ;
- Dans le cas où on se réfère à un lotissement ou à un groupe d'habitations, il y a lieu de souligner les options et termes du plan et du cahier des charges correspondant.

Indications majeures de la Note de Renseignements Urbanistiques



Cas de délivrance de la Note d'Informations

Dans les cas où on ne peut délivrer une note de renseignements urbanistiques telle qu'elle est définie par le Règlement Général de Construction, il y a lieu de fournir par l'Agence Urbaine une note d'informations conformément au modèle prévu à l'article 14 de la loi 31.13 relative au droit d'accès à l'information.

La note d'informations est établie selon la circulaire de la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville n°1052 du 01 mars 2022 relative à la note de renseignements urbanistiques.

La note d'informations précise les éléments suivants :

Lorsque le terrain est situé dans une zone non couverte par un document d'urbanisme ou couverte par un document d'urbanisme en cours d'établissement ou d'étude (avant la phase de l'enquête publique), la note d'informations à délivrer, au vu de la loi 31.13 relative au droit d'accès à l'information, doit souligner une mention précisant :

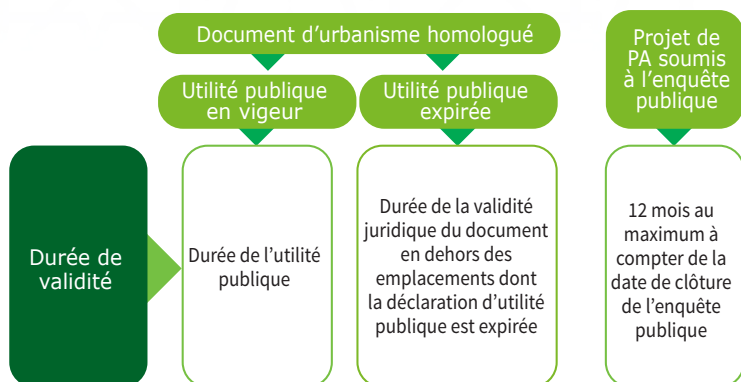
- Que la zone n'est pas couverte par un document d'urbanisme;
- Ou que le document existant est encore en phase d'établissement ou d'étude. Les renseignements fournis, dans ce cas, sont donnés à titre purement indicatif et susceptibles de modification.

Lorsque le terrain est couvert par un document d'urbanisme, dont la durée de validité des effets juridiques relatifs à la déclaration d'utilité publique est expirée, la note doit expliciter les informations sur le zonage concernant le terrain en question, les règles d'utilisation du sol, les règles applicables à la construction, etc. à l'exception des équipements, espaces verts et voirie ayant fait l'objet de la déclaration d'utilité publique expirée, eu égard aux dispositions de l'article 28 de la loi 12-90 précitée.

Durée de validité

- Document d'urbanisme homologué : La durée de validité de la note de renseignements correspond à la durée des effets juridiques découlant de la déclaration d'utilité publique.
- Projet de document d'urbanisme : La durée de validité de la note de renseignements est de six mois.
- Document d'urbanisme homologué et la déclaration d'utilité publique est expirée : La note de renseignements demeure valable tant que la validité juridique dudit document d'urbanisme n'a pas cessé.

Validité de la note de renseignements urbanistiques



Pièces exigibles

Pour obtenir une note de renseignements, l'intéressé fait une demande sous forme de formulaire et fournit à son appui les pièces citées ci-dessous :

- Une copie de la carte d'identité nationale du demandeur ou de la carte séjour pour les résidents étrangers ou une copie du statut s'il s'agit d'une personne morale;
- Une procuration ou l'accord du propriétaire si le demandeur est une personne autre que le propriétaire dans le cas où le terrain concerné est situé dans une zone non couverte par un document d'urbanisme homologué ;
- Récépissé de paiement de la note de renseignement comme service rendu.

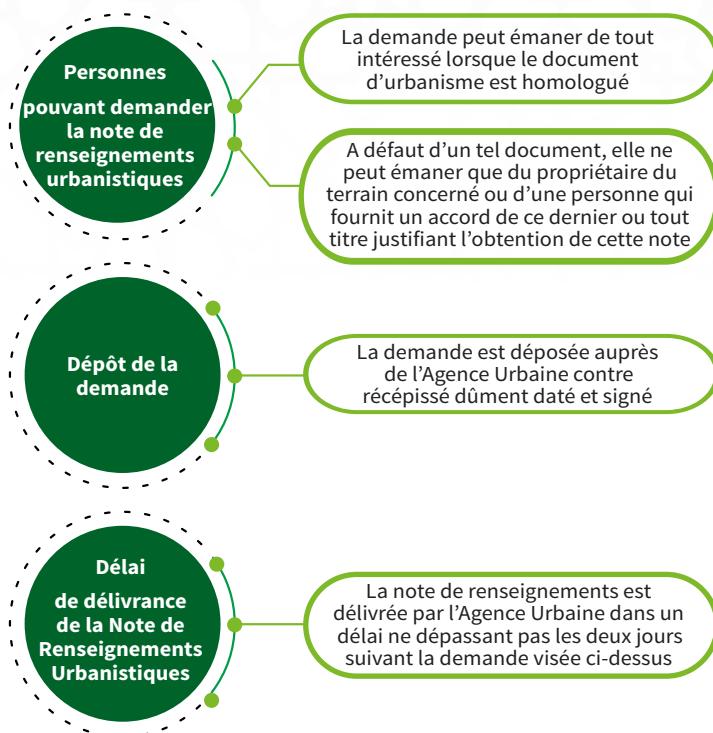
Cas où le terrain est immatriculé ou en cours d'immatriculation

- Plan cadastral et calcul de contenance (liste des coordonnées Lambert) de dates récentes, délivrés par le Service du Cadastre ;
- Certificat de propriété de date récente (moins de trois mois).

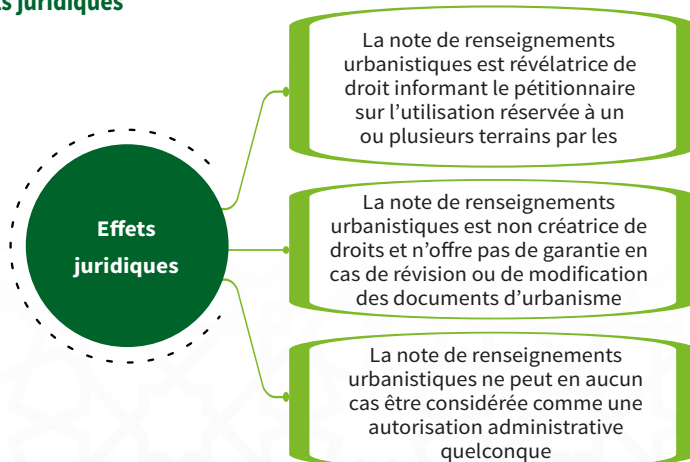
Cas où le terrain est non immatriculé

- Plan topographique rattaché aux coordonnées Lambert, établi par un Ingénieur Géomètre Topographe exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'Ordre des Ingénieurs Géomètres Topographes;
- Copie de l'acte justifiant la propriété du terrain.

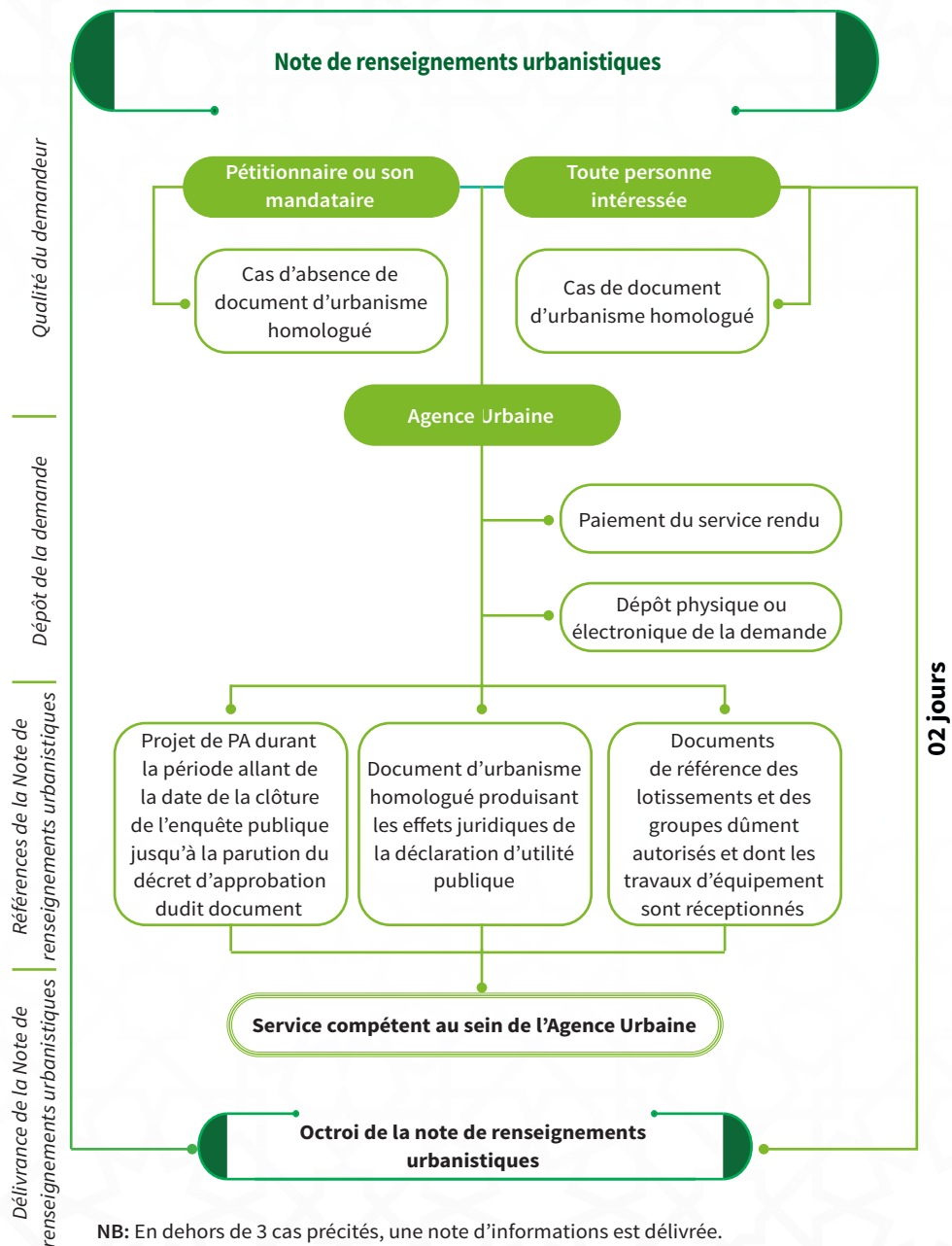
Procédure d'obtention

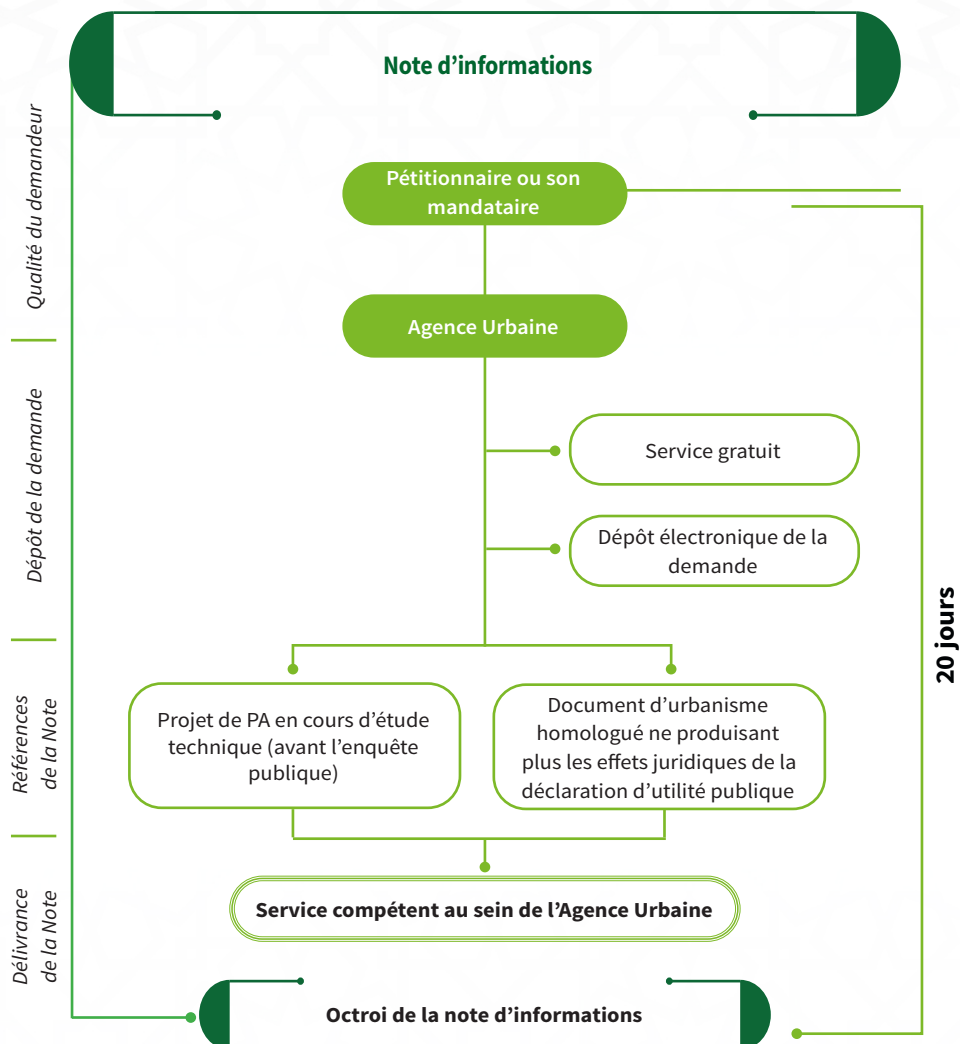


Effets juridiques



Schémas des procédures

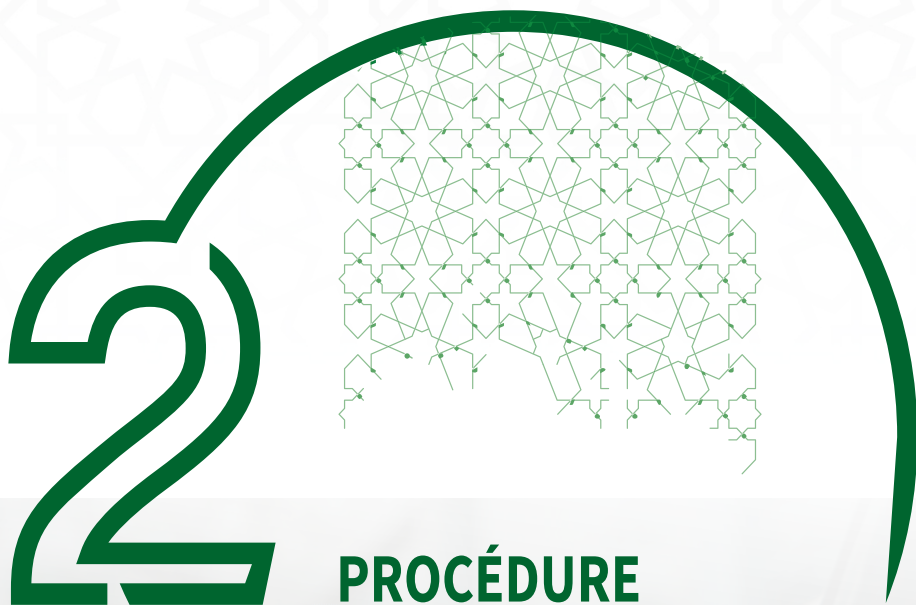




NB: Selon les dispositions des articles 16 et 17 de la loi 31.13 relative au droit d'accès à l'information:

- Le délai d'octroi de la note d'informations ne doit pas dépasser 20 jours ouvrables à compter de la date de réception de la demande.
- Ce délai peut être prolongé d'une durée similaire, si l'Agence Urbaine n'est pas en mesure de donner suite à la demande de l'intéressé dans le délai de 20 jours. Dans ce cas, l'Agence Urbaine est tenue d'aviser l'intéressé au préalable de ladite prolongation, par écrit ou par courrier électronique, tout en précisant les raisons.
- Le délai est fixé à trois jours en cas d'urgence lorsque l'obtention des informations est nécessaire notamment pour protéger la vie ou la sécurité des personnes.

2



PROCÉDURE

DES SERVICES REMUNÉRÉS : INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME

Objet et champ d'application des services rendus rémunérés.....	14
Principes des surfaces à appliquer pour la rémunération	15
Calcul des montants des services rémunérés.....	15
Tarif des services rendus	16
Modalités de paiement.....	16
Procédure de rémunération	17

Objet et champ d'application des services rendus rémunérés

Rémunération sur les prestations

La rémunération des services rémunérés par l'Agence Urbaine aux différents partenaires, se rapportent principalement à l'instruction des projets, objet des demandes d'autorisations en matière d'urbanisme.

Le système de rémunération peut différer partiellement d'une agence à une autre, selon les résolutions du Conseil d'Administration de chaque Agence Urbaine concernant la fixation de la tarification relative à la rémunération de ses services.

La présente procédure esquisse un cas global.

Champ d'application de la rémunération

- La rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine est appliquée à l'instruction des dossiers des demandes de :
 - Autorisation de lotir, de créer des groupes d'habitations, de construire et de morceler ;
 - Permis de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement ;
 - Construction jugée, par sa nature ou par sa conception architecturale, en tant que « Villa » quelle que soit la surface des planchers couverts.
- La rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine ne concerne pas les modifications mineurs de projets, notamment :
 - Le changement du nom du propriétaire ;
 - La modification d'un cahier des charges, d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations ;
 - La modification d'un projet de lotissement ou d'un groupe d'habitations qui ne porte que sur les réajustements des projets liés à l'infrastructure, et notamment, l'intégration des postes transformateurs ou des bouches d'incendies, et toute modification relative aux secteurs, aux tranches ou au tableau de contenances.

Projets exonérés de la rémunération

- Projets présentés par les Collectivités Territoriales ;
- Projets entrant dans le cadre de l'INDH ;
- Projets d'équipements publics ;
- Projets de culte et de bienfaisance ;
- Projets entrant dans le cadre de l'assistance architecturale dans le milieu rural ;
- Projets à usage d'habitation économique ou rurale (R+2) et le cumul de surfaces de planchers inférieur à 300 m² ;
- Projets sociaux entrant dans le cadre des programmes nationaux ;
- Logements sociaux dont le prix de vente n'excédant pas 250.000,00 Dhs ;
- Logements au profit du personnel des Forces Armées Royales (80 000 Dhs) ;
- Projets entrant dans le cadre du programme de «Villes sans bidonvilles».

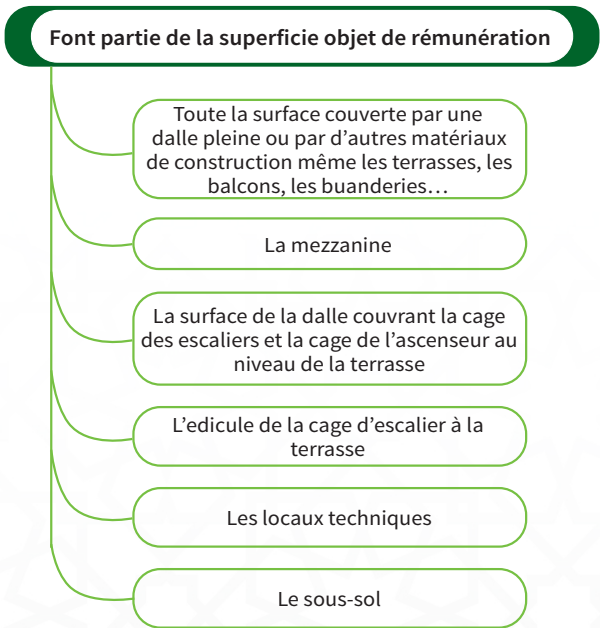
Principes des surfaces à appliquer pour la rémunération

- Projet de construction : Superficie cumulée de planchers couverts de la construction ;
- Projet de lotissement : Totalité de la superficie des lots cessibles ;
- Projet d'ensemble immobilier :
 - Surface lotie (lots cessibles) équivaut à la superficie telle que définie pour le cas des projets de lotissement ;
 - Surface construite équivaut à la superficie de cumul des planchers.

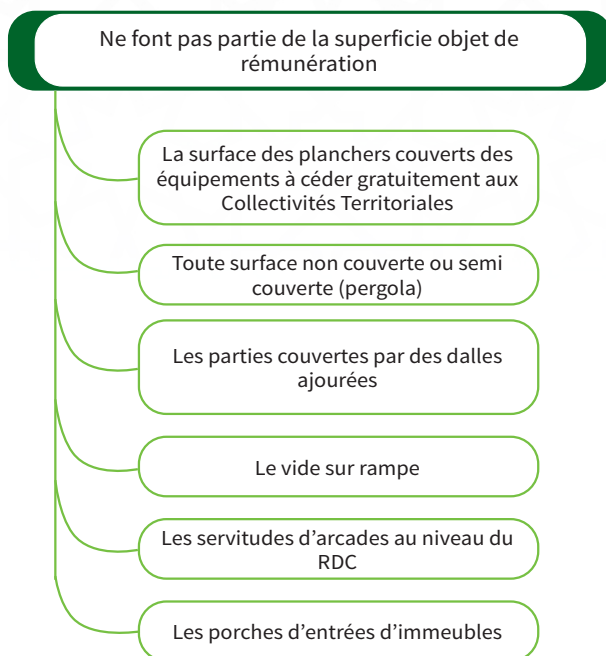
Surfaces à appliquer pour la rémunération

Projet	Construction	Lotissement	Ensemble Immobilier
Surface objet de la rémunération	Somme des planchers couverts	Somme des superficies des lots cessibles	Somme des superficies de lots cessibles plus la somme des planchers couverts des entités à construire

Calcul des montants des services rendus



Sont exclus du champ de rémunération, les espaces non cessibles, à savoir : Les espaces verts, les places, les parkings publics et les lots destinés aux équipements à céder gratuitement à la collectivité.



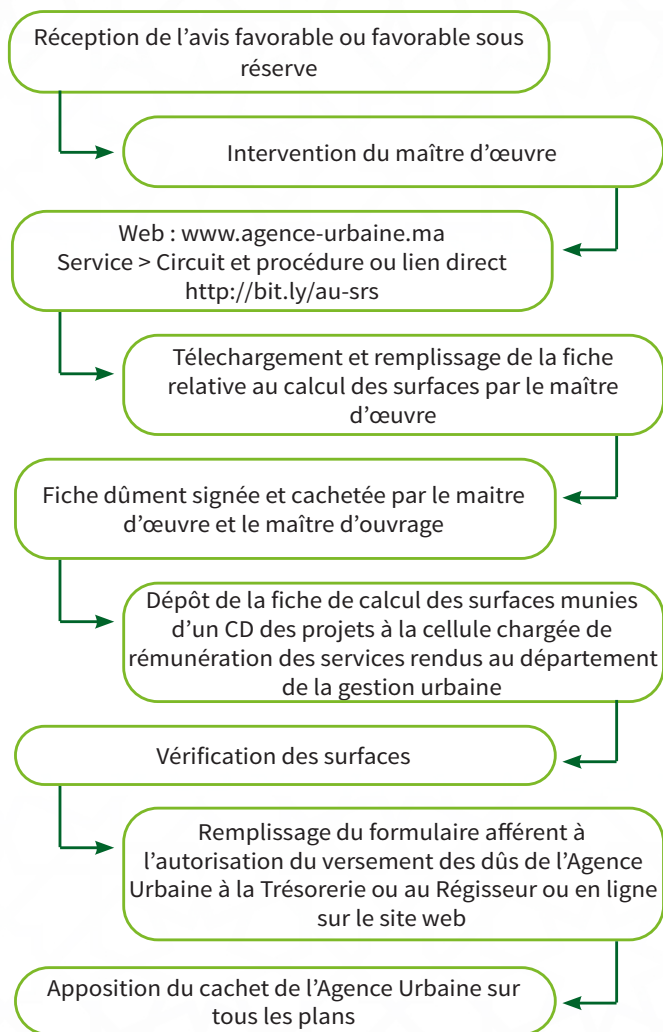
Tarif des services rendus

- 3 dhs/m² HT de la surface cessible concernant l'instruction des projets de demandes d'autorisations de lotir ;
- 3 dhs/m² HT de la surface des planchers couverts concernant l'instruction des projets de demandes de construction ou de créer des groupements d'habitations ;
- 0,2 dhs/m² HT de la surface cessible concernant l'instruction des projets de morcellement.

Modalités de paiement

Les montants à payer s'effectuent à l'obtention de l'avis favorable émis par la commission de l'examen des dossiers des demandes d'autorisations, et ce, avant l'obtention de l'autorisation délivrée par l'administration compétente.

Procédure de rémunération



3

VENTE DES DOCUMENTS

Documents soumis à la vente par les Agences Urbaines.....	19
Procédure d'acquisition des documents d'urbanisme	20
Liste des documents soumis à la vente par les Agences Urbaines	21

Documents soumis à la vente par les Agences Urbaines

Les Agences Urbaines mettent à la vente une variété de documents disponibles liés à l'urbanisme et au développement au profit des professionnels et des particuliers.

Les documents, sous format papier et numérique, soumis à la vente sont principalement :

- Les documents d'urbanisme homologués ;
- Les règlements des documents d'urbanisme ;
- Les plans de restitution à l'échelle 1/2000 ;
- Les duplicatas des plans autorisés ;
- Les cahiers des charges de lotissements et des groupes d'habitations dûment autorisés ;
- Les cartes thématiques ;
- Les études.

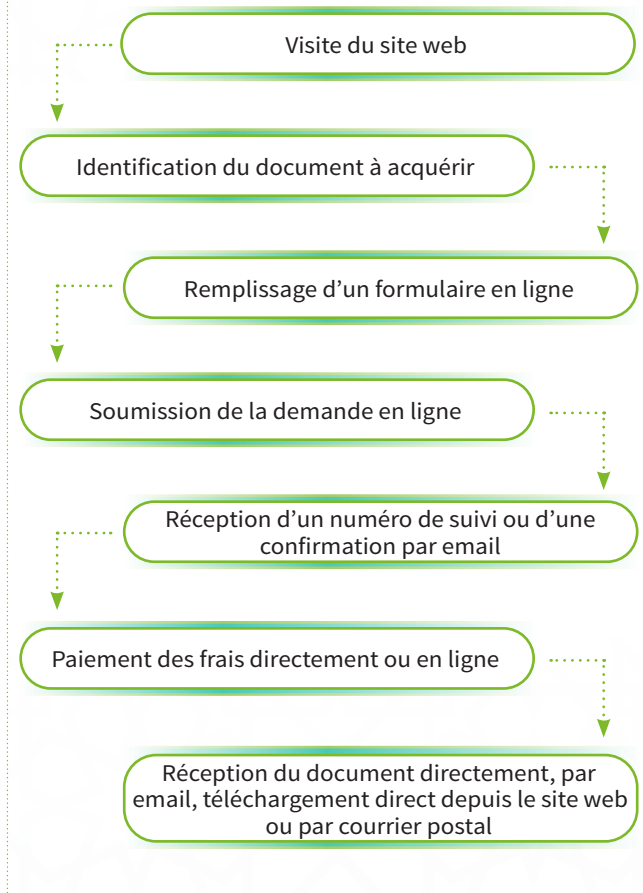
Procédure d'acquisition des documents proposés

L'acquisition de documents auprès des Agences Urbaines peut se faire de deux manières : sur place ou par voie électronique.

Pour obtenir un document spécifique auprès des Agences Urbaines, par voie électronique ci-après les étapes à suivre :

- Visite du site web : Rendez-vous sur le site web de l'Agence Urbaine concernée dans la rubrique dédiée à la demande de documents ;
- Identification du document à acquérir ;
- Remplissage d'un formulaire en ligne en sélectionnant le document demandé dans le menu déroulant et en fournissant les autres informations demandées ;
- Soumission de la demande en ligne. L'intéressé a besoin de créer un compte utilisateur dans le cas d'une première utilisation du service ;
- Réception d'un code de suivi ou d'une confirmation par email, et ce, pour suivre l'état de la demande ;
- Paiement des frais sur place ou en ligne ;
- Réception du document : L'intéressé peut recevoir le document sur place, par email, téléchargement direct depuis le site web, ou par courrier postal.

Procédure d'acquisition des documents auprès de l'Agence Urbaine



Liste des documents soumis à la vente par les Agences Urbaines

Les prix de vente des documents d'urbanisme varient en fonction de leur nature qui se présente comme suit :

Nature des documents
Restitutions, photos aériennes et plans topographiques divers
- Plan de restitution à l'échelle 1/2000 : sur contre calque
- Plan de restitution à l'échelle 1/2000 : papier noir et blanc
- Plan de restitution à l'échelle 1/2000 : papier couleur
- Photos aériennes : papier noir et blanc
- Levés topographiques, plans cotés et plans parcellaires
Documents d'urbanisme homologués et cartes
- Document d'urbanisme sur contre calque
- Document d'urbanisme en papier noir et blanc
- Document d'urbanisme en papier couleur
- Règlement d'aménagement
- Rapport justificatif ou note de présentation
- Carte thématique
Documents des lotissements et groupes d'habitations autorisés
- Plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations
- Cahier des charges de lotissement ou de groupe d'habitations

Nature des documents
- Plan technique afférent au dossier VRD
- Profils en long
- Profils en travers
Données numériques
- Plan de restitution 1/10000
- Plan de restitution 1/2000
- Plan de restitution 1/500
- Photos aériennes scannées en noir et blanc
- Photos aériennes scannées en couleur
- Levés topographiques, plans cotés et plans parcellaires
- Profils en long
- Profils en travers
- Plan technique afférent au dossier VRDen format DWG ou similaire
- Document d'urbanisme en format DWG, shapefile ou similaire
- Document d'urbanisme en format image