

INITIATION À L'URBANISME

ATELIER D'URBANISME – ENA 2020

PROFESSEUR: NADA ES-SALLAK



TABLE DES MATIÈRES

I- Introduction générale.

II- Les problèmes de l'organisation urbaine.

III- Les prévisions d'urbanisme / L'urbanisme prospectif.

A l'échelle nationale.

A l'échelle locale: Le schéma directeur d'aménagement urbain.

IV- L'urbanisme réglementaire.

A- Le plan de zonage.

B- Le plan d'aménagement.

C- Le plan de développement des agglomérations rurales.

D- Les plans d'alignement.

V- L'urbanisme opérationnel.

A- Le remembrement urbain.

B- Le lotissement et le morcellement.

C- Le permis de construire.

VI- L'urbanisme dérogatoire.

Bibliographie sommaire.

Références.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

A- Concepts et terminologie.

B- Définition.

C- Les sujets du droit de l'urbanisme.

D- Les sources. du droit de l'urbanisme.

E- La notion « d'intérêt général ».

F- La formation du droit de l'urbanisme.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

L'urbanisme au Maroc avant le protectorat:

- Le 20^e siècle a été marqué par une véritable explosion urbaine. Avec plus de 6 milliards d'êtres humains, la planète Terre a vu l'émergence d'une civilisation urbaine, caractérisée par la constitution de mégapoles.
- Au même temps, l'urbanisation des espaces ruraux génère aussi de nouvelles difficultés tant par la mutation de leur vocation que par la modification des activités agricoles.
- Le phénomène urbain au Maroc est relativement récent. Au début du siècle dernier, 8% seulement des 5000000 environ de marocains habitaient les villes alors que 92% continuaient à habiter la campagne.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

L'urbanisme au Maroc avant le protectorat:

- **L'urbanisme** en tant qu'organisation de l'espace urbain, **n'est pas né au Maroc avec l'introduction du protectorat**. Seulement, il n'appelait pas l'intervention des pouvoirs publics pour le réglementer. Il exprimait naturellement les valeurs de la société et s'adaptait progressivement au rythme lent des changements économiques et sociaux.
- Ainsi, dans les médinas marocaines, les habitations prenaient souvent place autour des édifices religieux (mosquées, marabouts, zaouïas), alors que les foyers artisanaux de transformations (tannerie, teinturerie, travail de cuir) occupaient des espaces favorables à leurs métiers toujours situés près des cours d'eau.
- Les autres corps de métiers venaient s'y greffer selon une organisation minutieuse. D'un autre côté, la largeur des rues, les hauteurs des habitations obéissaient à des règles coutumières unanimement respectées.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

La législation de l'urbanisme du protectorat:

- La pénétration coloniale au Maroc a provoqué des bouleversements dans tous les domaines de la vie économique, sociale, politique et culturelle. Ceux-ci ont été encore plus profonds sur la réalité urbaine marocaine.
- Le système du protectorat a introduit une législation imposante en matière d'urbanisme très en avance pour l'époque qui a permis d'entreprendre de grandes opérations de travaux publics et d'encadrer et orienter l'organisation et l'extension des villes, notamment la création des quartiers européens des grandes villes comme Fès, Meknès, Marrakech, Casablanca, Rabat,...
- **Mais**, le phénomène prodigieux de la croissance démographique et surtout l'urbanisation (la population urbaine est passée de 10 % de la population totale en 1910 à plus de 20 % au lendemain de la 2^e guerre mondiale) a révélé très tôt les insuffisances de cette législation. En effet, c'est surtout **au niveau de l'habitat, en particulier l'habitat marocain que cette politique urbaine connut ses échecs les plus patents.**

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

La législation de l'urbanisme du protectorat:

- Les urbanistes de cette époque avaient purement et simplement ignoré l'habitat marocain, alors que déjà en 1925, la sécheresse qui avait frappé le pays avait entraîné un exode rural sans précédent.
- Il en est résulté pour les médinas une forte densification, faute de structures capables d'accueillir et d'intégrer les flots d'immigrants. Celles-ci, sous prétexte de la protection de leur patrimoine culturel et architectural, n'avaient fait l'objet d'aucun projet d'extension.
- C'est à cette époque que naissaient les grands bidonvilles de misère autour des principales villes du pays et surgissaient un peu partout et spontanément les douars bâtis avec des matériaux précaires et disparates.
- Cette situation fut mise à profit par les spéculateurs qui investissaient désormais dans les zones suburbaines, achetant des terrains agricoles et **réalisant des lotissements de fortune sans équipements** aucuns à l'intention des nouveaux migrants.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Rythme de la progression urbaine (source: HCP) :

Depuis lors, la conjugaison au Maroc des phénomènes de la croissance démographique soutenue, de l'exode rural et son corollaire la croissance urbaine et l'extension rapide est difficilement maîtrisable des villes et des agglomérations urbaines de façon peu conforme aux normes de l'urbanisme. Cela a fait du Maroc un pays de plus en plus citadin et rendent la planification urbaine de plus en plus urgente.

Aujourd'hui, le taux d'urbanisation au Maroc continue de connaître une croissance accélérée : plus 55,2 % de la population marocaine est urbaine en 2004 contre 51,4 % en 1994, 42,7 % en 1982, 35 % en 1971, 28,4 % en 1960 et seulement 12,5 % en 1926.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Tableau 1 : Rythme de la progression urbaine (source: HCP) :

Année	Taux de la population urbaine (%)
1926	12.5
1960	29.4
1971	35.14
1982	42.7
1994	51.4
2004	55.2
2014	60,3
2050	73,6

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Corrélativement, le nombre de villes augmente dans les mêmes mesures. En près d'un siècle, ce nombre a été multiplié par 13 comme le montre le tableau n° 2 :

Tableau 2 : Evolution du nombre des villes :

Année	Nombre des villes
1900	27
1960	100
2014	Environ 200

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

De plus, cette augmentation de la population urbaine concerne, en particulier, les agglomérations de plus de 50 000 habitants, ce qui a pour conséquence l'élargissement de la taille **des centres urbains** et les perspectives sont encore plus préoccupantes, tel qu'il ressort du tableau suivant :

Tableau n° 3 : Nombre de villes et population par catégorie de tailles :

Catégorie	Recensement 2004
Moins de 5 000 h	102
De 5 000 à 10 000 h	70
De 10 000 à 20 000 h	65
De 20 000 à 50 000 h	60
De 50 000 à 100 000 h	28
De 100 000 à 500 000 h	20
De 500 000 à 1 000 000 h	5
Plus de 1 000 000 h	1

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les critères d'identification de l'urbain

1. **-Le critère statistique ;**
2. **-Le critère morphologique ;**
3. **-Le critère fonctionnel ;**
4. **-Le critère administratif ;**
5. **-Le critère de l'équipement ;**
6. **-L'urbanité ou citadinité.**

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Les critères d'identification de l'urbain:

Cette forte urbanisation et ces chiffres situent bien l'importance particulière du défi urbain et posent notamment le problème de l'identification de ce qu'il est convenu d'appeler l'urbain. Nous disposons à cet égard d'un certain nombre de critères relativement précis :

-Le critère statistique : les localités ayant une population de 2000 habitants ou plus sont à considérer comme urbaines". La corrélation est donc établie entre l'effectif de la population d'une localité et son caractère urbain.

-Le critère morphologique : la ville se distingue de la campagne par l'extension de l'espace bâti, sa distribution organisée (dans le cadre d'un document d'urbanisme) et une architecture différente de celle de l'habitat rural.

-Le critère fonctionnel : ce critère établit la différence entre l'urbain et le rural sur la base de la structure de la population active et notamment de l'importance de la population active non agricole. A partir de là, on considère comme urbaines toutes localités dont la population active agricole ne dépasse pas 50 %.

-Le critère administratif : sur cette base sont considérés comme urbains les habitants des municipalités, des centres délimités et autres centres sans limite statistique quelconque. Ce critère renvoie à la politique du découpage administratif. Selon ce critère, c'est le pouvoir réglementaire qui décide de l'opportunité politique de la promotion d'une agglomération au rang de centre urbain.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Les critères d'identification de l'urbain:

-La définition multicritère suppose un certain **niveau d'équipement de la localité en commerce et en équipements collectifs.**

Ainsi, la direction de la statistique considère comme urbaines, outre le nombre de la population qui doit être supérieur à 1500 habitants, correspondant à deux districts de recensement (unité de recensement utilisé par la direction de la statistique), les agglomérations qui satisfont à 4 des 6 conditions suivantes :

- l'existence de réseau d'électricité ;
- l'existence de réseau d'eau potable ;
- l'existence d'un hôpital ou d'un dispensaire ;
- l'existence d'un lycée ;
- l'existence d'un tribunal ;
- une proportion de population active non agricole d'au moins 50 %.

-Un indicateur moins facile à repérer ou à quantifier est **le degré d'urbanité ou de citadinité des habitants d'un centre urbain.** On parle alors de la ruralisation des centres urbains du fait de l'afflux des ruraux vers les villes.

Tous ces critères devraient être pris en considération par le planificateur, l'aménageur ou l'urbaniste afin de lui permettre de maîtriser l'évolution du centre urbain et de rationaliser son organisation.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Définitions:

- **L'urbanisation** est la concentration des populations et des activités dans une portion réduite de l'espace. Elle génère des problèmes multiples dont la solution exige une planification et des outils appropriés et des opérations d'urbanisme qui concourent à la réalisation coordonnée, dans une zone délimitée à l'avance et selon des documents d'orientation et des plans préalablement arrêtés, de programmes d'équipements collectifs et de constructions.
- **L'urbanisme** se définit, quant à lui, comme "l'ensemble des mesures techniques, juridiques, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux, rationnel et humain des agglomérations" (Auby et Ducos-Ader). Pour L. Jacquignon, l'urbanisme est "l'art d'aménager les villes ou encore la science de la ville ou la science des agglomérations présentant une certaine continuité et essentiellement destinées à l'habitation, au travail et aux échanges sociaux".
- Pour G. Bardet : "L'urbanisme est un ensemble de disciplines. Il est tout d'abord une science qui s'attache à la connaissance des choses, étudie méthodiquement les faits, recherche les causes premières, puis, après un travail rigoureux d'analyse, en synthèses successives, s'efforce de déterminer sinon les lois du moins les principes directeurs. Sur cette base, peut s'ériger un art appliqué qui passe à l'action, à la création de synthèses nouvelles, matérialisant par un jeu de plans et de volumes où s'abritent les groupes sociaux ».

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Définitions.

On inclut donc sous le terme d'urbanisme, tous les types d'interventions organisées sur l'espace bâti ou à bâtir. Mais, s'il est défini par l'action sur l'espace urbain, il est également **l'art ou la science d'appliquer la prévoyance pratique à l'élaboration et au contrôle de tout ce qui entre dans l'organisation matérielle d'une agglomération humaine et de ce qui l'entoure**. Cela comporte la correction des fautes du passé par des reconstructions et des aménagements appropriés. Cela comporte aussi la mise à profit de l'expérience du passé pour l'établissement des projets d'extension.

L'urbanisme est en fin de compte une politique en tant qu'il est l'œuvre des pouvoirs publics qui, à travers des textes juridiques, expriment leur conception de l'organisation de l'espace urbain. Ces textes juridiques forment le droit de l'urbanisme.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Définitions:

Le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles, des procédures, des techniques et des institutions qui contribuent à la réglementation, au contrôle et à l'utilisation du sol conformément aux exigences de l'intérêt général tel que les autorités compétentes l'ont défini.

Les techniques de ce droit sont celles du droit administratif et plus précisément de la police administrative et consistent principalement en procédés d'interdictions et d'autorisations préalables.

Le droit de l'urbanisme doit être distingué de certaines disciplines qui lui sont proches telles que :

- **L'aménagement du territoire :** celui-ci est constitué de l'ensemble des interventions des pouvoirs publics, cherchant à réaliser une meilleure répartition des activités et des hommes sur un territoire donné, en instaurant des mécanismes de solidarité territoriale et sociale. L'aménagement du territoire fait davantage appel à la technique des incitations, aux contrats administratifs, aux mécanismes du droit fiscal, etc.
- Mais, l'urbanisme peut être considéré comme l'une des concrétisations de l'aménagement du territoire dans la mesure où les instruments d'aménagement ont pour but de déterminer l'évolution de l'urbanisation en zone urbaines ou rurale.
- L'urbanisme devient ainsi un outil en vue de la réalisation d'une politique d'aménagement du territoire et d'une régionalisation harmonieusement répartie. Il est donc impossible de dissocier l'avenir de l'agglomération de celui de la région dans laquelle elle est insérée.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Définitions:

- **Le droit de l'environnement** : l'objectif de ce droit est de maintenir les divers équilibres écologiques et de prévenir les atteintes que les activités humaines et les installations peuvent provoquer à la qualité du milieu dans lequel elles doivent s'insérer, aux espèces et aux écosystèmes. Le droit de l'environnement intéresse directement l'urbanisme tant au regard de la lutte contre les nuisances, la gestion (des risques naturels et technologiques) qu'à celui de la protection de la nature, des ressources ou du patrimoine comme les paysages. Les termes d'écologie urbaine et d'environnement urbain traduisent cette intégration. Mais, ses techniques juridiques sont diverses et l'apparentent davantage au droit de l'aménagement du territoire.
- **Le droit de la construction** est d'une autre nature et son objet est différent. La construction concerne l'immeuble pris isolément alors que l'urbanisme concerne l'aménagement de la cité dans son ensemble. Il se différencie donc du droit de l'urbanisme par le fait que l'essentiel des relations juridiques entre les acteurs de la construction relève du droit privé.
- Mais son intégration dans le droit de l'urbanisme apparaît à plusieurs niveaux. La qualité architecturale, la gestion patrimoniale et historique déterminent aussi les conditions du développement urbain.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.


Définitions.

L'URBANISME DURABLE

l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental.

L'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, ainsi que de la cohérence des territoires.

Faute de quoi la croissance économique sera contre-productive et la ville n'atteindra pas ses objectifs de cohésion sociale et de qualité de vie indispensable à son attractivité (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a).



L'urbanisme durable concourt, d'une part, à la consolidation des milieux urbains et, d'autre part, à l'émergence d'ensembles urbains conformes aux principes de collectivités viables ou de smart growth généralement reconnus. Il s'agit des principes suivants :

- orienter le développement de façon à consolider les communautés ;
- offrir une mixité des fonctions en regroupant différentes fonctions urbaines ;
- tirer profit d'un environnement bâti plus compact ;
- offrir une typologie résidentielle diversifiée ;
- créer des unités de voisinage propices au transport actif ;
- développer le caractère distinctif et le sentiment d'appartenance des communautés ;
- préserver les territoires agricoles, les espaces verts, les paysages d'intérêt et les zones naturelles sensibles ;
- offrir un choix dans les modes de transport ;
- faire des choix équitables de développement économique ;
- encourager la participation des citoyens au processus de prise de décision (U. S. Environmental Protection Agency, 2010a).

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Synthèse :

-L'urbanisation : concentration des populations et des activités dans une portion réduite de l'espace.

-L'urbanisme est l'ensemble des mesures techniques, juridiques, économiques et sociales permettant un développement harmonieux des agglomérations. Il est aussi :

- l'art d'aménager les villes.
- la science des agglomérations.
- un ensemble de disciplines.
- la prévoyance pratique : correction des fautes du passé et mise à profit de l'expérience.
- une politique qui s'exprime à travers la législation.

-La législation urbaine : ensemble des règles et des institutions qui contribuent à la réglementation, au contrôle et à l'utilisation du sol conformément à l'intérêt général. Elle consiste en interdictions, autorisations, injonctions. Cette législation est distincte de disciplines voisines telles que : -l'aménagement du territoire ;

- l'environnement ;
- la construction.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Les sujets de la législation urbaine :

Le droit de l'urbanisme relève du droit administratif dont il constitue un domaine nouveau et un champ d'expérimentation. Il règle les relations juridiques entre les acteurs publics de l'urbanisme et spécialement l'Etat et les collectivités locales (élaboration conjointe des documents d'urbanisme) ainsi que les rapports entre l'administration et les particuliers (permis de construire, de lotir, etc.). Il recourt essentiellement aux procédés unilatéraux, règlements, autorisations, etc.

Il se particularise du droit administratif par sa complexité qui tient à **la multitude d'acteurs et des intérêts patrimoniaux** qu'il met en jeu. Sa grande mobilité s'ajoute à sa complexité. En effet, il doit s'adapter à des réalités locales diverses dans l'espace et changeantes dans le temps. De même, compte tenu **des intérêts fonciers en jeu, l'administration n'est pas à l'abri des pressions**. Ce qui fait souvent prévaloir **le souci du compromis sur le respect strict de la légalité** et pousse l'administration à **user de son pouvoir** pour autoriser **des dérogations à la loi**.

Le droit de l'urbanisme s'applique tout d'abord à l'administration. Il contient des règles qui s'intéressent à répartir les compétences entre les différentes administrations, celle chargée spécifiquement de l'urbanisme et les autres administrations au niveau central ainsi qu'aux collectivités locales et les services extérieures de l'administration d'Etat. De même, **le droit de l'urbanisme règle les rapports entre l'administration et les administrés**. D'autres règles encore s'intéressent aux effets des règles d'urbanisme à l'égard des différents acteurs, administration et administrés.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les sujets de la législation urbaine:

La législation urbaine règle :

- les relations entre l'Etat et les collectivités locales ;
- les rapports entre l'administration et les particuliers.

Elle se caractérise par :

- la multitude d'acteurs et des intérêts ;
- son caractère mobile ;
- le souci du compromis.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les sources de la législation urbaine :

Même si le droit de l'urbanisme, à l'instar du droit de l'environnement, incorpore de plus en plus de règles de source internationale (conventions, traités, résolutions, déclarations, agenda 21, etc.), il continue de relever exclusivement du droit interne. Son impact local fait qu'il existe peu de normes internationales le concernant. De même, il n'est pas régi par les normes constitutionnelles. La Constitution de 1996 ne touche l'urbanisme que de manière très indirecte en réservant à la compétence du législateur tout ce qui touche au droit de propriété. La loi figure donc parmi les principales sources du droit de l'urbanisme. Ensuite, vient le règlement et la jurisprudence.

-La loi pose les principes fondamentaux de ce droit, détermine les compétences et précise les procédures et les techniques de mise en œuvre du droit de l'urbanisme.

-Le règlement occupe une place très importante en matière d'urbanisme beaucoup plus que la loi. Il s'exprime à travers des rapports et des documents graphiques. Ce sont donc principalement les outils d'aménagement urbain (S.D.A.U., plan d'aménagement, plans de zonage, etc

-Les circulaires occupent une place privilégiée. Car, en raison de la complexité du droit de l'urbanisme, de la multiplicité des règles et des procédures, mais aussi d'une terminologie sujette à interprétation, le recours à la technique de la circulaire, a pour rôle, outre la nécessité de préciser de nombreux concepts de nature législative ou réglementaire, de permettre à l'administration d'assurer une bonne application des mesures instaurées qui connaissent une fréquente mutation dans un contexte en constante évolution (exemple : la circulaire n° 254, 622, 1500 et 3020).

-La jurisprudence est très limitée au Maroc.

Le règlement et la circulaire constituent donc l'essentiel des sources du droit de l'urbanisme. A cet égard, on peut parler d'un droit technocratique.

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

Les sources de la législation urbaine:

- peu de règles internationales (agendas 21) ;
- la Constitution ;
- la loi ;
- le règlement ;
- la circulaire ;
- la jurisprudence.



**INTERET
GENERAL**

I- INTRODUCTION GÉNÉRALE.

La notion « d'intérêt général » :

Elle n'est pas parfaitement déterminée, et dans une certaine mesure, c'est cette imprécision qui en fait un instrument commode aux mains de ceux qui l'utilisent. Elle renvoie, selon les contextes., à d'autres termes comme **intérêt public, utilité publique, ou encore *bien commun*, par opposition à *la jouissance égoïste*.**

D. Truchet pense que « ***l'intérêt général n'est pas défini, il se constate*** » p.264 ; A cet effet, bien que l'utilisation de cette notion semble être *vague, large* et ne peut être cernée dans une définition, elle ne pourra être, en aucun cas, concurrencée par une autre notion en termes d'intérêt suprême de la nation ou être monopolisée par l'*Administration*. Ces caractéristiques lui donnent le pouvoir d'anéantir toute décision, quelque soit sa source et son ampleur, ne la respectant pas.

D. Truchet précise que « ***le législateur ou l'autorité réglementaire, parle plutôt d'utilité publique pour l'expropriation, d'intérêt général à l'égard des mesures d'interventionnisme économique, d'intérêt national pour souligner une opposition, soit à des intérêts étrangers, soit à des intérêts locaux*** ». , p. 278.

«***L'administration n'a pas le monopole de l'intérêt général et il arrive fréquemment que des personnes privées en aient le souci, ou se trouvent y concourir, en outre, cet intérêt est souvent difficile à isoler, étant associé fréquemment à des intérêts privés dont on ne peut pas facilement le dissocier*** ». Didier TRUCHET, p.34.

Didier TRUCHET, Les fonctions de la notion d'intérêt général dans la jurisprudence du conseil d'Etat, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1977.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les étapes de la formation de la législation urbaine:

Si le terme d'urbanisme est apparu à la fin du 19° siècle, c'est au cours du 20° siècle, principalement dans sa seconde moitié, que le droit de l'urbanisme s'est peu à peu construit, révélant à la fois sa nécessité et ses spécificités. Il s'agit donc d'un droit récent.

Le premier pays à s'être doté d'une législation sur la construction des villes fut la Suède en 1874, suivie par les Pays Bas qui ont adopté en 1901 une loi sur les plans d'aménagement des villes et par la Grande Bretagne qui s'est dotée d'une législation similaire en 1909.

Pour la France, c'est le Maroc qui a constitué un terrain d'expérimentation de l'urbanisme. La législation dans ce domaine date au Maroc de 1914 alors qu'elle n'a fait son apparition en France qu'en 1919.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les étapes de la formation de la législation urbaine:

On peut distinguer dans l'histoire de la formation du droit de l'urbanisme au Maroc plusieurs étapes comme suit :

Période coloniale :

1° sous étape :

- 1914 : dahir sur les plans d'aménagement.
- 1914 : dahir sur les expropriations.
- 1917 : dahir des associations syndicales de propriétaires urbains.
- 1933 : dahir sur les lotissements.

2° sous étape :

- 1951 : dahir sur les expropriations.
- 1952 : dahir sur l'urbanisme.
- 1953 : dahir sur les lotissements et morcellements.

I- INTRODUCTION **GÉNÉRALE.**

Les étapes de la formation de la législation urbaine.

Période postcoloniale :

- 1960 : dahir sur les P.D.A.R.
- 1970 : projet de loi-cadre sur l'aménagement urbain et rural.
- 1982 : dahir sur l'expropriation.
- 1984 : dahir sur le S.D.A.U. de Casablanca.
- 1992 : dahirs sur l'urbanisme et les lotissements.
- 2004 : projet de loi n°04-04 édictant diverses dispositions en matière d'habitat et d'urbanisme.
- 2013: Le règlement général de construction, approuvé par le Décret n° 2-13-424 du 13 Rajab 1434 (24 mai 2013). (Fixe la forme et les conditions de délivrance des autorisations de construire).

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier.

B- Les enjeux fonciers urbains.

C- La pluralité des intervenants.

**D- Les contraintes liées à la mise en œuvre des documents
d'urbanisme.**

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier :

-Diversité des régimes de la propriété foncière privée :

- dualité de droit ;
- ouverture de successions ;
- gel des terrains.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier:

-Multitude des statuts fonciers des patrimoines publics :

- Patrimoines dits "inaliénables" : domaine public de l'Etat et des communes, domaine forestier, habous, terres collectives, et terres guich ;
- Patrimoines dits "aliénables" : domaine privé de l'Etat et des collectivités (environ 100000 hectares).

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier :

- La mobilisation du sol urbain pour la mise en oeuvre des options des documents d'urbanisme est confrontée à de nombreuses difficultés notamment les contraintes foncières qui revêtent au Maroc un caractère particulier lié au régime de la propriété foncière, à la multitude des statuts fonciers et au manque des réserves foncières.
- Le régime de la propriété foncière se caractérise par sa complexité due à l'existence de contraintes liées à la situation des terrains privés et à la diversité de statuts fonciers auxquels sont soumis les patrimoines immobiliers appartenant à certaines collectivités et institutions.
- Pour le régime de propriété privé, la complexité résulte soit de la volonté des propriétaires de geler leurs terrains dans un but spéculatif, soit de l'ouverture de successions qui se traduit par l'existence de nombreux copropriétaires indivis et de droits réels qui apparaissent comme un démembrement de la propriété. Ces difficultés sont accentuées en cas d'existence de mineurs ou d'absents. D'un autre côté, la dualité de droit qui régit les immeubles fait que les règles applicables varient selon qu'il s'agit d'immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou bien encore non immatriculés.
- D'autre part, les différents statuts auxquels sont soumis les patrimoines immobiliers de certaines collectivités et institutions répondent à des règles de gestion qui ne sont pas celles applicables à la propriété privée. Il s'agit des terrains relevant des domaines de l'Etat et des collectivités locales (domaine public et privé, terres collectives, terrains habous public et privé et terrains guich). Ces terrains sont régis par des textes particuliers qui fixent les règles de leur gestion et de leur cession et posent, par conséquent, des contraintes pour l'aménageur qui doit pouvoir disposer assez rapidement des terrains qui lui sont nécessaires et les utiliser à des fins d'urbanisation.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier:

Les réserves foncières sont :

- l'ensemble des terrains acquis par les collectivités publiques à des fins de politique urbaine.
- distinctes des terrains réservés par les documents aux équipements ;
- distinctes des acquisitions foncières dont l'affectation est prédéterminée.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier:

L'épuisement des réserves foncières :

- met les collectivités publiques dans l'impossibilité de maîtriser le foncier urbain ;
- rend difficile la réalisation des documents d'urbanisme ;
- ouvre la porte aux pratiques spéculatives et d'urbanisation sauvage.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

A- La maîtrise du foncier:

Quelques tentatives pour faciliter l'acquisition des terrains par l'Etat :

- Le droit de préemption ;
- Le fonds national pour l'achat et l'équipement des terrains (F.N.A.E.T.) ;
- l'agence foncière nationale ;
- le projet de création de l'opérateur foncier national, (l'agence nationale foncière) ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique (dahirs de 1914, 1951 et 1982).

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

- Ayant le statut d'établissement public, l'agence foncière devait être placée auprès du Premier ministre et mise au service de l'ensemble du gouvernement et non d'un ministère déterminé.
- Pour ce qui est de ses compétences, l'agence a une mission globale de définir une politique foncière nationale, de mobiliser les terrains et réguler le marché foncier. Pour ce faire, selon l'article 4 du projet de loi, l'Etat devrait céder à la future agence nationale foncière, en pleine propriété, et à titre gratuit, les terrains potentiellement urbanisables de son domaine privé, situés dans les agglomérations et centres urbains et dans leurs zones périphériques ainsi que les terrains du domaine public après leur déclassement. Mais, les mêmes réticences suscitées au début des années 80, ressurgissent renvoyant la question de la maîtrise du foncier par l'Etat aux calendes grecques.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

- L'autre moyen de mobilisation du foncier urbain est l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Tout d'abord, la notion d'utilité publique est à interpréter restrictivement. Elle peut concerner les équipements, les infrastructures, mais ne peut avoir pour objet la constitution de réserves urbaines ou des projets lointains d'aménagement urbain. La procédure débute par une déclaration d'utilité publique prise par l'autorité administrative qui fait l'objet de publicité définie par la loi (publication au bulletin officiel, insertion dans des journaux autorisés, affichage). Elle précise la zone susceptible d'être expropriée, soit que la déclaration d'utilité publique désigne elle-même les propriétés frappées d'expropriation, soit elle est suivie d'un acte de cessibilité qui désigne les parcelles concernées. Cet acte, également publié au bulletin officiel, doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication au bulletin officiel de la déclaration d'utilité publique. Passé ce délai, il y a lieu de faire une nouvelle déclaration d'utilité publique.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

- L'acte de cessibilité doit être précédé d'une enquête administrative de deux mois pendant laquelle les intéressés doivent faire connaître leurs droits sur les terrains à exproprier.
- Pendant une période de deux ans après la publication au bulletin officiel de la déclaration d'utilité publique emportant cessibilité ou de l'acte de cessibilité, aucune construction ou plantation ne peut être effectuée sur le terrain sans l'accord de l'administration pour empêcher toute manœuvre spéculative.
- Le tribunal administratif, qui a succédé au tribunal de première instance en vertu de la loi de 1993 portant création des tribunaux administratifs, est seul compétent pour prononcer le transfert de propriété au profit de l'administration et fixer le montant de l'indemnité.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

B- Les enjeux fonciers urbains:

L'espace urbain est l'objet des conflits d'usage entre les différents groupes en présence :

- locataires-propriétaires ;
- lotisseurs-acquéreurs ;
- administration centrale-administration locale ;
- administration-administrés ;
- services extérieurs-communes.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

B- Les enjeux fonciers urbains:

L'urbanisme met en présence plusieurs intérêts privés inconciliables avec l'intérêt général.

Les pressions des propriétaires fonciers s'exercent :

- Avant l'élaboration du document d'urbanisme.
- Au cours de l'élaboration du document d'urbanisme.
- Après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

C- La pluralité des intervenants:

1- L'administration centrale.

2- Les acteurs de l'aménagement urbain.

3- L'administration locale.

a- Les services extérieurs.

- -Les préfectures et provinces.
- -Les agences urbaines.

b- Les collectivités locales.

c- Les élus et la population locale.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

C- La pluralité des intervenants:

L'administration centrale :

- les ministères de l'urbanisme, de l'Intérieur, de l'Équipement, de l'Agriculture, de la Culture, de l'Environnement, ...
- les offices : (O.N.E.P., O.N.E., I.A.M.).
- les établissements publics spécialisés (C.D.G., Al Omrane, E.R.A.C., etc.) .

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

C- La pluralité des intervenants:

L'administration locale.

-Le gouverneur :

- participe au comité central sur le S.D.A.U. ;
- préside le comité local sur le S.D.A.U. ;
- préside le C.T.P. ;
- décide du recours à la force publique pour mettre fin aux infractions d'urbanisme.

-Les agences urbaines :

Au niveau de la conception :

- élaborent les études pour l'établissement des S.D.A.U. ;
- préparent les projets de documents réglementaires ;
- assistent les acteurs publics et privés ;

Au niveau de l'exécution, elles sont chargées de :

- l'aménagement foncier ;
- la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- la délivrance des notes de renseignements ;
- le contrôle de conformité des autorisations de construire et de lotir ;
- l'approbation des dossiers techniques des projets de construction et de lotissements.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

C- La pluralité des intervenants:

-Les communes :

- participent à l'élaboration des documents d'urbanisme ;
- donnent leur avis sur les projets de documents d'urbanisme ;
- adoptent par arrêté du président les plans d'alignement ;
- délivrent les autorisations d'urbanisme ;
- contrôlent la conformité de l'utilisation de l'espace communal aux règles d'urbanisme ;
- participent au suivi des documents d'urbanisme ;

-Les élus et la population locale.

II- LES PROBLÈMES DE L'ORGANISATION URBAINE.

D- Les contraintes liées à la mise en œuvre des documents d'urbanisme :

- La faiblesse dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme;
- L'incompatibilité entre le planifié et l'existant;
- Le Problème du financement et absence d'une couverture intégrale du territoire en documents d'urbanisme.

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME :

Les principaux documents de la planification urbaine :

A L'ÉCHELLE NATIONALE:

Dans une optique de cohérence nationale, les documents d'urbanisme au niveau local sont censés être en harmonie avec les objectifs de développement et d'aménagement projetés dans des documents à caractère national et régional, tels que :

Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) : Le SNAT est un document d'orientation destiné à présenter une vision globale du développement territorial, dans une perspective à long terme. Il n'a pas d'objectif normatif. Il expose un cadre de référence, afin que les responsables sectoriels et territoriaux puissent penser leur propre action en termes de cohérence nationale.

Le Schémas de Développement et d'Aménagement Régional (SDAR) : Le SDAR est un document d'orientation au niveau régional, d'une durée de validité de 25 ans. Il se place au-dessous du SNAT et constitue une vision de développement dans le cadre de ce dernier. Il doit relever et définir les moyens nécessaires pour améliorer le niveau économique et la qualité de vie dans la région étudiée.

Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) : Le SRAT est un document qui trace, d'une part, les politiques publiques à l'échelle régionale ; et d'autre part, la cohérence entre ces politiques et les options nationales, conformément aux orientations du SDAR.

Il est censé permettre la formalisation d'une prévision réaliste du projet régional autour duquel pourrait se négocier le contenu des contrats Etat/Région.

« Aménagement du territoire : peut se définir comme une politique volontariste de long terme, mise au point par les pouvoirs publics, pour agir de manière efficiente sur l'organisation de l'espace. C'est l'art ou la technique (plutôt que la science) de disposer, à travers l'espace d'un territoire et dans une vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voire stratégiques ». Lexique de l'aménagement du territoire, 2007, p.3.

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME : LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

L'urbanisme prospectif : Dans le cadre de la loi d'urbanisme de 1992:

Objet du S.D.A.U.

Le S.D.A.U. définit :

- les options d'aménagement ;
- les zones nouvelles d'urbanisation et leur programmation ;
- les principes d'assainissement et les points de rejets ;
- les principes de l'organisation des transports;
- la destination générale des sols.

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME : LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Champ d'application du S.D.A.U.

Le S.D.A.U. s'applique :

- à un territoire intercommunal ;
- aux zones d'influence directe de ce territoire (à l'horizon de 25 ans).

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME : LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

La procédure d'élaboration du S.D.A.U.:

1_ Le S.D.A.U. est établi par l'administration en collaboration avec les communes.

-Le suivi est assuré par le comité central et par l'agence urbaine

-Le comité central est présidé par le ministre de l'urbanisme. Le comité central est composé :

- -des représentants de tous les ministères ;
- -du wali et des gouverneurs ;
- -des présidents des communes ;
- -du directeur de l'agence urbaine.

2_Le S.D.A.U. est ensuite soumis au comité local. Présidé par le wali ou le gouverneur. Il est composé :

- -des membres du C.T.P. ;
- -des présidents des conseils communaux ;
- -des présidents des chambres professionnelles ;
- -du directeur de l'agence urbaine.

3_ La consultation des élus

-Le S.D.A.U. est soumis à l'appréciation des conseils communaux ;

-Les conseils communaux sont tenus de donner leur avis dans un délai de 3 mois.

4_Le S.D.A.U. est approuvé par décret.

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME :

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Le contenu du S.D.A.U.:

- Le rapport justificatif**
- Les documents graphiques.**

III- LES PRÉVISIONS D'URBANISME :

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Les effets du S.D.A.U.:

D'une durée de 25 ans, le S.D.A.U. est opposable :

- à l'administration ;
- aux collectivités locales ;
- aux établissements publics ; et
- aux particuliers.

Doivent être compatibles avec le S.D.A.U. :

- Les programmes d'équipement des personnes publiques ;
- Les plans d'aménagement, plans de zonages et plans de développement des agglomérations rurales

III- LES PRÉVISIONS

D'URBANISME :

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Le cas spécifique du S.D.A.U. de Casablanca :

Par rapport aux règles générales régissant les S.D.A.U., le régime juridique du S.D.A.U. de Casablanca présente les spécificités suivantes :

- L'élaboration du S.D.A.U. de Casablanca est obligatoire. L'administration est tenue de l'établir selon les termes du dahir de 1984.
- Sur le plan de la procédure, le projet du S.D.A.U. de Casablanca est établi par le ministre de l'Intérieur, alors que les projets des autres S.D.A.U. prévus par la loi de 1992 sont établis par le ministre de l'Urbanisme, c'est-à-dire que même après le transfert de l'urbanisme à un autre ministère, le S.D.A.U. de Casablanca continuera d'être établi par le ministre de l'Intérieur à moins qu'un autre dahir vienne abroger celui de 1984 (ce que prévoit le projet de loi sur l'urbanisme).
- Le conseil de la commune de la capitale économique doit donner son avis sur le projet du S.D.A.U. de Casablanca dans un délai de deux mois, alors que la loi de 1992 accorde aux élus un délai de trois mois pour l'examen du S.D.A.U..
- Le décret d'approbation du S.D.A.U. de Casablanca est pris sur proposition du ministre de l'Intérieur alors que les décrets d'approbation des S.D.A.U. selon la loi de 1992 sont pris sur proposition du ministre de l'Urbanisme.
- Le S.D.A.U. de Casablanca a pour effet de rendre obligatoire dans un délai de trois mois l'établissement des plans d'aménagement et les plans de développement des agglomérations rurales des communes urbaines et rurales comprises dans le périmètre d'application du S.D.A.U., alors qu'il n'existe pas une telle obligation pour les autres S.D.A.U.

III- LES PRÉVISIONS

D'URBANISME :

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Le cas spécifique du S.D.A.U. de Casablanca :

- L'élaboration du S.D.A.U. de Casablanca est obligatoire ;
- Le projet du S.D.A.U. de Casablanca est établi par le ministre de l'Intérieur ;
- Le conseil de la commune doit donner son avis sur le projet dans un délai de deux mois ;
- Le S.D.A.U. de Casablanca a pour effet de rendre obligatoire dans un délai de trois mois l'établissement des documents d'aménagement des communes.

III- LES PRÉVISIONS

D'URBANISME :

**LE SCHÉMA DIRECTEUR
D'AMÉNAGEMENT URBAIN.**

Le S.D.A.U. de fait

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

- **Les règles d'urbanisme** sont constituées de l'ensemble des dispositions contenues dans les outils d'aménagement urbain que sont les plans de zonage et les plans d'aménagement ainsi que dans les plans de développement des agglomérations rurales du dahir du 25 juin 1960.
- **Le point commun de l'ensemble de ces outils est leur opposabilité à tous**, une fois entrés en vigueur, à l'administration aussi bien qu'aux tiers. Cette opposabilité aux tiers signifie que toute personne, même n'ayant aucun intérêt direct, peut exiger des services concernés de faire respecter les prescriptions de ces documents. Toute personne dispose également de la possibilité d'attaquer en justice les décisions d'autorisation (ou de refus d'autorisation) délivrées en violation des règlements établis par ces outils.
- Toutefois, même si **ces documents ont la même finalité de maîtriser l'occupation du sol**, les techniques et les procédures utilisées sont différentes selon qu'il s'agit de l'un ou de l'autre et selon qu'il s'agit des zones urbaines ou des zones rurales.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

A- Le plan de zonage.

B- Le plan d'aménagement.

C- Les plans d'alignement.



IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan de zonage:

- Au terme de l'article 13 de la loi sur l'urbanisme, "le plan de zonage a pour objet de permettre à l'administration de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du plan d'aménagement et à préserver les orientations du SDAU".
- L'établissement d'un plan de zonage ne peut avoir lieu que dans la mesure où l'agglomération ou le secteur auquel il s'applique n'est pas doté d'un plan d'aménagement.
- En effet, le rôle de ce document est de prévenir, avant l'établissement du plan d'aménagement, toute réalisation, construction ou lotissement de nature à tenir en échec les dispositions de ce plan et de préserver les destinations du sol telles que prévues par le S.D.A.U..
- Il se situe donc dans le court terme (durée présumée nécessaire pour élaborer le plan d'aménagement) et vise à régir une situation transitionnelle.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan de zonage:

- Permet à l'administration de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du plan d'aménagement et à préserver les orientations du S.D.A.U.
- Son objet est de répartir le territoire auquel il s'applique en zones affectées chacune à un genre déterminé d'utilisation ;
- Il se constitue d'un document graphique et d'un règlement;
- Il est élaboré par l'agence urbaine avec la participation des collectivités locales concernées ;
- Il est soumis à l'avis d'une commission locale ;
- Il est ensuite soumis à l'appréciation des conseils communaux concernés dans un délai de deux mois ;
- Il est approuvé par arrêté du ministre de l'urbanisme;
- Il est opposable à l'administration et aux tiers pendant une durée de deux ans.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement :

- Le plan d'aménagement est le document **d'urbanisme réglementaire** qui définit les règles générales d'occupation des sols qui s'imposent à tous dans les agglomérations urbaines (Le plan d'aménagement est comparable au plan d'occupation du sol français).
- C'est l'instrument qui transforme les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain en prescriptions légales opposables à l'administration et aux tiers.
- **L'articulation** du plan d'aménagement avec le S.D.A.U. est affirmée dans la loi sur l'urbanisme de 1992 qui sans modifier le **champ d'application territorial des plans d'aménagement** a modifié son contenu qui fait désormais place à l'urbanisme dérogatoire, à l'urbanisme prioritaire, etc.
- Il est donc établi en tenant compte des orientations du S.D.A.U. et sur la base du **plan de zonage**, pour une durée de dix ans.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement :

C'est le document qui définit le droit d'utilisation des sols dans les agglomérations urbaines.

Champ d'application :

- tout ou partie de municipalité ;
- tout ou partie d'un centre délimité
- tout ou partie d'une zone périphérique ;
- tout ou partie d'un groupement d'urbanisme ;
- tout ou partie d'une zone à vocation spécifique.

Le contenu du P.A.:

Il est composé :

- d'un rapport de présentation ;
- d'un document graphique ;
- d'un règlement.

L'objet du P.A. :

-Le tracé des voies de circulation ;

-Le zonage

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement :

Le P.A. répartit l'espace urbain en 2 zones principales :

- Les zones résidentielles ;
- Les zones d'activité.

La zone résidentielle comprend :

- la zone d'habitat continu ;
- la zone d'habitat dispersé.

La zone d'activité comprend les activités :

- commerciales ;
- artisanales ;
- touristiques ;
- Industrielles.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement:

Les zones réservées aux équipements:

- Les terrains où sont prévus les équipements sont frappés d'une réserve ;
- Ils deviennent inconstructibles pour leurs propriétaires.

Les zones à urbaniser en priorité:

- Cette disposition introduit la programmation dans l'exécution du P.A.
- Les zones d'aménagement à régime particulier;
- Cette disposition introduit l'idée de l'urbanisme dérogatoire.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement:

Les servitudes d'urbanisme:

Trois catégories de servitudes :

- les servitudes dites *in faciendo* ;
- les servitudes dites *non altius tollendi* ;
- les servitudes dites *non aedificandi*.

L'interdiction de construire peut avoir plusieurs raisons :

- préserver ou créer des espaces verts ;
- terrains exposés à des risques ;
- bloquer ou réorienter l'urbanisation ;
- protéger un site naturel ou historique.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement:

La procédure d'élaboration du plan d'aménagement:

La procédure suit trois phases :

- Etude.
- Instruction ;
- Approbation.

La phase d'étude :

Elle est conduite par l'agence urbaine :

- Large concertation : élus, autorités locales, services extérieurs.
- Résultat : une première esquisse consensuelle d'aménagement

La phase d'instruction et la phase d'approbation :

- Le P.A. est soumis à l'examen du conseil communal qui doit donner son avis dans un délai de 2 mois.
- Le P.A. est soumis à une enquête publique d'1 mois.
- Le P.A. est approuvé par décret.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement.

Schéma



IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement:

Les effets du plan d'aménagement:

Effets pendant la phase d'étude:

- Effets de l'arrêté de mise à l'étude : interdictions de construire pendant 6 mois renouvelables 1 fois.
- Exception : constructions qui respectent le S.D.A.U. ou la vocation de fait du secteur.

Effets pendant la phase d'instruction:

- A partir de la date de clôture de l'enquête publique et jusqu'à l'approbation, ne seront autorisés que les projets conformes au projet de P.A : durée : 12 mois.

Effet du P.A. après son approbation:

- Le P.A. est opposable à l'administration : les équipements publics doivent être réalisés dans les emplacements prévus par le P.A.
- Le P.A. est opposable aux particuliers :
- Les autorisations d'urbanisme ne sont accordées que si les dossiers objet de la demande sont conformes au P.A.
- Le décret d'approbation du P.A. vaut déclaration d'utilité publique pour les terrains destinés aux équipements pour une durée de 10 ans.
- Un terrain privé ne peut faire l'objet de 2 déclarations d'utilité publique.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'aménagement:

L'application du P.A.:

**Le conseil communal et l'agence urbaine assurent la réalisation,
le respect et le suivi du P.A.**

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Les mesures de sauvegarde :

- **Il s'agit de mesures prises pour éviter que les initiatives privées ne viennent contrecarrer les dispositions du futur plan d'aménagement.**
- **Il arrive, en effet, qu'un ou plusieurs propriétaires mis au courant des intentions de l'administration édifient des constructions dans une zone réservée à un espace vert ou au tracé d'une voie publique.**
- **Les constructions ainsi réalisées ont pour effet soit de rendre difficile l'exécution du plan d'aménagement soit d'obliger l'administration à le modifier ou à l'abandonner.**
- **C'est pour éviter de telles pratiques que le législateur a prévu un ensemble de mesures conservatoires qui permettent à l'administration locale, au cours de l'élaboration du plan d'aménagement, de contrôler ou d'interdire le mouvement de construction. Le recours à ces mesures conservatoires intervient à deux moments distincts :**
 - **Quand un arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement est pris ;**
 - **Après la fin de la durée de l'enquête publique et jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement par l'utilisation de la procédure du sursis à statuer.**

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

L'arrêté de mise à l'étude:

- Préalablement à l'établissement du plan d'aménagement, un arrêté de mise à l'étude est pris en vue de fixer les limites du territoire pour lequel l'étude de ce plan est envisagée. Il a pour objet d'interdire toute construction, puisqu'il suppose que l'étude du plan d'aménagement est déjà engagée.
- L'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement est pris par le président du conseil communal concerné après délibération du conseil soit sur sa propre initiative soit à la demande de l'administration chargée de l'urbanisme ou, le cas échéant, de l'agence urbaine.
- L'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement a une durée de validité de 6 mois, à compter de la date de sa publication au bulletin officiel, renouvelable une fois (un an maximum dans l'ensemble).
- Pendant cette période, il ne sera délivré par le président du conseil communal aucune autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire sur tous les terrains sis dans l'aire déterminée par l'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement. Toutefois, le refus opposé à ces demandes d'autorisation n'est pas systématique.
- En effet, le président du conseil communal, après avoir requis l'accord de l'administration chargée de l'urbanisme, peut délivrer lesdites autorisations lorsque le projet, objet de la demande, est compatible avec les dispositions du S.D.A.U. et à défaut d'un S.D.A.U., si le projet est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le sursis à statuer :

- Selon l'article 27 de la loi sur l'urbanisme, à compter de la date de la clôture de l'enquête publique et jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement, l'administration peut surseoir à statuer sur toute demande relative à un projet de lotissement ou de construction dans l'aire de l'étude du projet de plan d'aménagement.
- Le sursis à statuer est le moyen mis entre les mains du président du conseil communal de s'opposer provisoirement à la réalisation de tous travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre la bonne utilisation d'un espace dont l'affectation définitive n'est pas encore précisément connue. Le sursis à statuer est la décision par laquelle le président du conseil communal refuse de se prononcer immédiatement, de manière positive ou négative, sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Toutefois, si l'approbation du plan d'aménagement n'intervient pas dans un délai d'un an, le projet de plan d'aménagement n'est plus opposable ni à l'administration ni aux particuliers (dans l'ensemble 2 ans).

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le Plan de Développement des Agglomérations rurales :

- Le plan de développement est un outil de planification des agglomérations rurales, composé d'un document graphique et un règlement et qui produit effet pendant une durée de 10 ans prolongeable pour une période d'égale durée. Ce plan délimite, selon l'article 2 du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 Juin 1960) précité : « *Les zones réservées à l'habitat des agriculteurs comportant l'installation de bâtiments d'exploitation agricole ; Les zones réservées à l'habitat de type non agricole, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ; Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ; Le tracé des principales voies de circulation ; Les emplacements réservés aux places publiques, aux espaces libres et aux plantations ; Et, les emplacements réservés aux édifices et services publics ainsi qu'aux installations de la vie sociale et notamment au souk et à ses annexes* ».
- Ainsi, dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement, « *il est interdit de procéder à aucune construction sans qu'ait été obtenue une autorisation de construire délivrée par l'autorité locale* », ainsi que pour toute opération de lotissement ou de morcellement.
Article 7 du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 Juin 1960).
- Dans son ouvrage «Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc», M. Dryef note que « *Dès qu'une agglomération est dotée d'un plan de développement, l'obtention d'une autorisation préalable est imposée pour toute construction à réaliser dans cette agglomération* ». Edition la porte, CNRS éditions, 1993, p.178
- Articles 9 et 10 du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 Juin 1960).
- Article 58 du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 Juin 1960).

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'alignement :

- La loi reconnaît aux présidents des conseils communaux, après délibération desdits conseils, le droit de décider par arrêté la création des voies communales, places et parkings publics communaux, la modification de leur tracé ou leur suppression totale ou partielle. Ces arrêtés sont assortis d'un plan graphique indiquant les limites de ladite voie.
- Ces arrêtés peuvent également valoir actes de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations qu'ils fixent.
- Les propriétés frappées de cessibilité doivent donc être désignées par le plan d'alignement avec la mention de leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.
- L'arrêté portant plan d'alignement est pris par le président du conseil communal. Il peut valoir, ou être suivi par, un acte de cessibilité.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'alignement :

L'élaboration de l'arrêté d'alignement nécessite :

- l'avis conforme de l'agence urbaine ;
- les visas des administrations concernées ;
- l'organisation d'une enquête publique.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'alignement:

Les effets du plan d'alignement sont:

- Effets produits avant l'approbation.
- Effets produits après l'approbation.

IV- L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.

Le plan d'alignement :

La contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale:

- La contribution en nature : dix mètres de largeur sur la longueur de la façade de la voie.
- La contribution en espèces.
- L'indemnité due aux riverains.
- Le régime des voies spécialisées.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- La notion d'urbanisme opérationnel désigne l'ensemble des modalités d'intervention permettant de réaliser sur un espace donné, délimité à l'avance et selon un plan préalablement établi, un programme d'équipement, d'aménagement, de construction ou de rénovation contribuant ainsi à la réalisation d'un projet urbain ou des options d'un document d'urbanisme.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- L'urbanisme opérationnel est considéré, à ce titre, comme le prolongement et la suite logique des documents d'urbanisme. Ceux-ci (documents d'urbanisme) dont l'objet est de réglementer les modalités d'occupation du sol, trouvent dans l'urbanisme opérationnel leurs méthodes d'application. Celui-ci (urbanisme opérationnel) constitue le volet positif de la stratégie d'aménagement, à qui revient la fonction de concrétiser sur le terrain les intentions de la puissance publique, en étroite conformité avec les orientations et les principes au niveau de l'urbanisme prévisionnel et réglementaire.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- L'urbanisme opérationnel a connu une évolution que l'on peut scinder en deux phases. La première commence en 1914 et 1917 et porte sur le morcellement, au lotissement et au remembrement. La seconde, plus récente, remonte à la décennie 60 et se caractérise par un ensemble de réalisations dites opérations spéciales d'urbanisme mises au point par l'Etat pour mieux contrôler et maîtriser l'espace urbain.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- Les axes d'action de la première phase concernent le remembrement, le lotissement, le groupe d'habitation et le morcellement. Ces opérations d'urbanisme déterminent en grande partie le développement des agglomérations. Car, de même que le remembrement permet de disposer des terrains nécessaires pour réaliser les documents d'urbanisme, de même les lotissements jouent un rôle important dans l'aménagement des cités, en orientent le développement et donnent naissance à de nombreux quartiers. L'opération de construction, quant à elle, modifie la configuration de la ville en engageant, parfois, d'une façon irréversible l'avenir des secteurs entamés.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- Les opérations spéciales d'urbanisme comportent les zones à équipement progressif (Z.E.P.), les zones d'habitat économique (Z.H.E.) et les zones d'équipement différé (Z.E.D). Dans le cadre des mêmes opérations, il existe actuellement un projet de loi, toujours en souffrance, sur les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.).

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Définitions :

- Les modalités d'intervention pour réaliser les options d'un document d'urbanisme.**
- L'urbanisme opérationnel concerne le remembrement, le morcellement, le lotissement et la construction.**

Outils:

- A- Le remembrement urbain.**
- B- Le lotissement et le morcellement.**
- C- Le permis de construire**

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le remembrement urbain.

-Définition :

-Le remembrement a pour objectif de libérer les emplacements réservés à la voirie et aux équipements et de remodeler le parcellaire afin de répondre aux normes de construction.

-dahir de 1917 : constitution des associations syndicales de propriétaires urbains.

-Dahir de 1959, ces associations peuvent être constituées d'office par l'Etat ou les municipalités, dans les secteurs d'habitat économique.

-Formule reprise aujourd'hui de façon informelle dans les opérations de restructuration des quartiers non réglementaires.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le lotissement:

Définition : Pour la définition du lotissement, il faut retenir trois éléments :

- la division d'une propriété par vente, location ou partage qui soit d'un seul tenant ;
- l'importance de l'opération (la vente d'une parcelle unique ne constitue pas un lotissement ni la division en deux parcelles d'une propriété dont un seul lot est susceptible de recevoir des constructions) ;
- le but de l'opération doit être la construction (l'intention de réaliser cette opération pour la construction doit être déclarée) ;

D'où la distinction du lotissement et du morcellement.

- L'autorisation de lotir est délivrée par le président du conseil communal après avis de l'agence urbaine ;
- Si le terrain, objet de la demande, **est à cheval entre deux communes, c'est le gouverneur qui statue** (le cas à Rabat et la commune du Méchouar).
- Elle est **tacite** sans réponse du président dans un délai de **deux mois** ;
- **En cas de litige**, le dossier est examiné par la commission de la voirie présidée par le gouverneur ou son représentant.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le morcellement:

Il est constitué de :

- toute opération de division d'une propriété foncière par vente ou partage en lots non destinés à la construction quelque soit la superficie des lots ;
- toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrains par les documents d'urbanisme ou à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés.

-L'autorisation de morceler est délivrée par le **président du conseil communal** après avis de l'agence urbaine ;

-Elle est tacite sans réponse du président dans un délai de **deux mois** ;

-Elle est irrecevable si le terrain concerné est situé dans **une zone constructible**.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le groupe d'habitation:

Ils sont soumis :

- aux mêmes dispositions que pour le lotissement,
- aux dispositions relatives au permis de construire.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le permis de construire

Définition :

C'est le moyen donné à l'administration pour faire respecter la conformité des constructions au plan d'aménagement, au règlement de voirie, au projet de lotissement approuvé.

L'instruction de la demande de permis de construire consiste à vérifier :

- si le dossier est complet et s'il comporte les renseignements exigés par la réglementation ;
- si la construction est conforme aux règlements de construction et d'hygiène, aux règles d'implantation et de volumétrie ;
- si les dimensions des pièces, des cours, conditions d'éclairage, d'aération sont conformes aux règles de construction
- si les législations applicables dans d'autres domaines sont respectées.

V- L'URBANISME OPÉRATIONNEL.

Le permis de construire:

Remarques :

- Les communes n'adoptent pas un circuit identique pour l'instruction des dossiers.
- Les pièces à fournir à l'appui des demandes sont différentes d'une commune à l'autre.
- La procédure de délivrance du permis de construire est la même que celle de l'autorisation de lotir (consultation de l'agence urbaine, l'intervention de la commission de la voirie et du ministère en cas de désaccord.)

VI- L'URBANISME DÉROGATOIRE

La notion de dérogation en urbanisme, que ce soit au niveau théorique ou pratique, n'est pas définitivement identique. D'où l'utilisation, selon les législations, de plusieurs notions dont les finalités se rapprochent, comme « **dérogations** », « **adaptations mineures** » et « **dérogations mineures** », etc.

VI- L'URBANISME DÉROGATOIRE

A travers ce cadrage général, il y a lieu de distinguer entre deux catégories de définitions autour de la dérogation en urbanisme :

- une première catégorie regroupant les aspects techniques,
- une seconde catégorie regroupant les aspects administratifs et opératoires.

Définitions de la dérogation en urbanisme sur le plan technique :

La dérogation en urbanisme est, selon le dictionnaire de l'urbanisme : « une exception apportée à une règle générale dont pourra bénéficier, à titre individuel, le demandeur d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ».

P. Chateaurenaud, Dictionnaire de l'urbanisme, Groupe Le Moniteur, 3^{ème} édition 2003, p.198.

VI- L'URBANISME DÉROGATOIRE

Définition administrative et opératoire de la dérogation en urbanisme :

Sur le plan administratif, la dérogation est considérée comme étant « **une autorisation administrative de non application des règles d'urbanisme, ou encore atténuation de leurs effets vis-à-vis d'une demande particulière** ». C'est « **une autorisation particulière donnée à un administré, généralement à l'occasion d'une demande de permis de construire, de ne pas se conformer aux prescriptions d'urbanisme réglementaire** ».

En effet, Y. Prats et son équipe considèrent, dans leur analyse, que la dérogation d'un point de vue administratif est la composition des quatre éléments suivants :

- l'auteur : autorité administrative ayant reçu compétence dans un cadre territorial donné ;
- la procédure : insertion de la décision dans une procédure formelle impliquant généralement consultation et motivation ;
- les destinataires : sujets de droit qui en ont obtenu le bénéfice et à l'égard desquels la décision produit des effets discriminatoires ;
- les effets : modification d'ampleur variable ou suspension des effets d'une règle préexistante de nature obligatoire et de portée générale.

VI- L'URBANISME DÉROGATOIRE

La dérogation au Maroc était **réservée initialement, à des situations particulières** qui bloquaient l'autorisation de grands projets urbains soit en matière d'investissement, de création d'emploi, ou d'habitat.

A cet effet, elle était conçue pour être un complément à usage très limité et résumé à des cas **d'exception justifiés**, répondant à des **besoins réels** d'ordre économique ou social, ou à des demandes de corrections ponctuelles de certaines dispositions des documents d'urbanisme.

Ensuite, cette mesure **-théoriquement provisoire**, en attendant la révision des lois d'urbanisme en vigueur, notamment celles relatives aux procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme- s'est nourrie de **l'avènement successif de plusieurs circulaires interministérielles**.

Cette succession a permis à la dérogation à la fois de prolonger sa durée de vie et de façonner, d'une manière improvisée, certains tissus urbains, et ce, malgré le fait que d'un point de vue juridique, la gestion administrative par circulaires est considérée comme illégale et sans fondement puisqu'elle aboutit à déroger aux dispositions législatives et réglementaires par de simples actes administratifs.

Pour les expériences étrangères (exp.: le cas français, canadien et allemand), cette pratique demeure **strictement définie conformément aux textes juridiques** en vigueur et **respectant le principe d'égalité des citoyens**.

VI- L'URBANISME DÉROGATOIRE

- Depuis février 1999, a été créée la commission ad hoc par **la circulaire n°254**, instituant pour la première fois la procédure de dérogation, basée sur le consensus de tous les membres de la commission, comme étant un outil d'urbanisme opérationnel, permettant d'apporter de la souplesse dans l'exécution des documents d'urbanisme, dans le cadre de la planification et de la gestion urbaine adoptées.
- Cette procédure a été, au départ, centralisée, puis régionalisée par la suite, une première fois dans le cadre des commissions ad hoc locales, mises en place par **la circulaire n° 622** parue le 08 mai 2001, cohabitant avec la commission ad hoc centrale, surtout pour les dossiers les plus litigieux et une seconde fois, dans le cadre de la commission régionale des dérogations présidée par le wali, instaurée par la circulaire n°3020/27 du 14/03/2003 apportant amendement à la circulaire n°622.
- **Cette troisième circulaire n°3020/27** insiste sur l'aboutissement des projets bénéficiant de dérogation, et ce, à travers l'implication de plus d'intervenants et l'étalement du délai accordé aux pétitionnaires pour la réalisation des projets, ayant obtenus l'avis favorable de la commission.
- **La quatrième circulaire n° 31-10098**, mise en place en date du 06 juillet 2010, en se substituant aux trois autres circulaires, avait comme objectif de limiter le champ d'application de la dérogation, en précisant relativement les critères d'appréciation de la notion de « grands projets d'investissement » à laquelle toutes les circulaires font référence.
- Malgré **la succession des circulaires** visant l'introduction de plus de précision, cette pratique reste marquée par d'autres difficultés dues, d'une part, au manque de précisions concernant les critères de recevabilité et de sélection, les modalités d'instruction, la contrepartie et les mesures de suivi des projets, et d'une autre part, aux problèmes liés au foncier.

VII- BIBLIOGRAPHIE

SOMMAIRE

OUVRAGES:

- A. Abouhani (sous la coordination de) : "L'Etat et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute", CODESRIA, 1995.
- A. Abouhani (sous la direction de) : "Enjeux et acteurs de la gestion urbaine", CODESRIA, 2000.
- M. Aneur et A. Filali Belhaj: "Développement urbain et dynamiques associatives, rôle des amicales dans la gestion des quartiers urbains", Collection dirigée par le centre d'études et de communication de l'A.N.H.I, Rabat, 1997.
- P. Ansay et R. Shoonbrodt: "Penser la ville", Ed. A.A.M., Bruxelles, 1989.
- -J.B. Auby et Périnet-Marquet : « Droit de l'urbanisme et de la construction », 6° éd. Montchretien, 2001, Paris.
- R. Auzelle: "Techniques de l'urbanisme", P.U.F., Coll. Que sais-je ?, Paris, 1965.
- H. Bahi, M. El Malti, F. Guerraoui, M. Hamdouni-Alami : "Habitat clandestin au Maroc", C.N.C.P.R.S.T.-E.N.A., Groupe A.S.U., Imp. Arrissala, Rabat, 1989.
- H. Bahi et M. Hamdouni-Alami : "Urbanisation et gestion urbaine au Maroc", Imp. Toumi, Rabat, 1992.
- G. Bardet : "L'urbanisme", P.U.F., Coll. Que sais-je ?, Paris, 1963.
- N. Brejon de Lavergnée: "Politiques d'aménagement du territoire au Maroc", Ed. L'Harmattan, Paris, 1991.
- C. Delmas: "L'aménagement du territoire", P.U.F., Coll. Que sais-je ?, Paris, 1963.
- M. Dryef : "Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc", Ed. C.N.R.S.- La Porte, Rabat, 1993
- N. Es-sallak: « Dérogations en urbanisme et rapports de pouvoirs au Maroc -Cas de la ville de Fès- », INAU, RABAT, 2016
- F. Fourquet et L. Murard : "Les équipements du pouvoirs", Coll. 10/18, 1976.
- Guide de l'urbanisme et de l'architecture, Coll. Edification d'un Etat moderne, Imp. Royale, Rabat, 1993.
- Lamkinsi : "Le droit marocain de l'urbanisme", Publications de l'I.N.A.U., Rabat, 1989.
- P. Merlin et F. Choay : "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement" Ed. P.U.F., Paris, 1998.
- A. Rachik : "Ville et pouvoirs au Maroc", Ed. Afrique Orient, Casablanca, 1994.
- J. Rémy et L. Voyé : "La ville et l'urbanisation", Duculot, 1974.
- R. Savy : "Droit de l'urbanisme", P.U.F., Coll. Thémis, 1981.

VII- BIBLIOGRAPHIE

SOMMAIRE

ARTICLES:

- J. Dethier : "60 ans d'urbanisme au Maroc", B.E.S.M., Vol XXXII,, n° 118-119, 1970.
- A. Lourde : "Le service public de l'urbanisme", in "Histoire des grands services publics au Maroc de 1900 à 1970", par une équipe d'universitaires marocains et français, Presses de l'Institut d'Etudes Politiques de Toulouse, 1984.
- A. Masson : "Urbanisation et habitat du grand nombre : l'approche marocaine", Annuaire de l'Afrique du nord, 1972.
- A. Raounak.: "Le droit de l'urbanisme au Maroc : d'hier à aujourd'hui", in "1956-1996 : 40 ans d'administration au Maroc", Publications de la R.E.M.A.L.D., série Thèmes actuels, n° 6, 1996.
- Revue marocaine d'audit et de développement : "Evaluation de la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme au Maroc", n° 14, juin 2002.