



**Guide pratique
pour la
construction, le
lotissement et le
morcellement**

AGENCE URBAINE DE MEKNES

37, Av. Yaacoub El Mansour, V.N MEKNES

TEL: 212-55-51-03-10/11

Fax: 212-55-51-03-01

**Edite
Copy
For E**

Que
savez-vous?

**GUIDE PRATIQUE
POUR
L'AUTORISATION
DE CONSTRUIRE,
DE LOTIR ET
DE MORCELER**

Agence urbaine de Meknès

Janvier 2002

SOMMAIRE

04 INTRODUCTION

Le guide pratique: pourquoi?

L'Agence Urbaine:

Votre partenaire pour un projet réussi

06 SERVICES

Note de renseignements

Pré-instruction et AD-HOC

08 LOTISSEMENT

Immatriculation

Demande d'autorisation

Constitution du dossier

Examen du projet

Autorisation

Chantier

Réception provisoire et définitive

09 CONSTRUCTION

Demande d'autorisation

Constitution du dossier

Examen du projet

Autorisation

Chantier

17 MORCELLEMENT

Demande d'autorisation

Constitution du dossier

Examen du projet

19 LISTE DES PETITS PROJETS

20 LISTE DES GRANDS PROJETS

INTRODUCTION

Le guide pratique: pourquoi?

Dans son article 3-alinéa 10 et 11, le Dahir portant loi 1.93.51 du 22 Rebia I. 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines, stipule que:

“ Dans les limites territoriales de son ressort, l'Agence Urbaine est chargée entre autres de:

10. Fournir son assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi qu'aux opérateurs publics et privés qui en feraient la demande, dans leurs actions d'aménagement;

11. Collecter et diffuser toute information relative au développement urbanistique des préfectures et provinces situées dans le ressort territorial de l'Agence.”

Cet article constitue le credo dont découle la stratégie de l'Agence Urbaine de Méknès. Celle-ci vise à faire de ses prestations une formule évolutive et tente d'impliquer ses partenaires sociaux. Elle a organisé à cet effet plusieurs séances de vulgarisation au profit des préfectures, provinces et communes.

Elle a également élaboré le présent guide pour appréhender le processus et faire comprendre les démarches à entreprendre pour la réalisation de tout projet de construction, de lotissement ou de morcellement. Ce guide servira de support à la fois pour la formation des agents communaux et pour l'information du citoyen.

L'Agence Urbaine:

Votre partenaire pour un projet réussi

•Vous êtes promoteur immobilier. Vous voulez investir dans l'une de préfectures ou provinces suivantes:

- Préfecture El Menzeh
- Préfecture Al ismailia
- Province El Hajeb
- Province Ifrane;

• Vous possédez un lot de terrain que vous souhaitez valoriser;

• Vous désirez vous informer sur l'affectation réservée par le document d'urbanisme à votre terrain;

• Vous voulez vous renseigner sur la démarche à suivre pour obtenir l'autorisation de construire ou de lotir;

L'Agence Urbaine vous assistera et vous orientera pour mieux choisir votre projet. Elle vous garantira l'accès à une information fiable dans des délais raisonnables. Celle-ci compte 4 départements tous à votre service:

- Le département de la Gestion Urbaine (DGU)
- Le département des études(DE)
- Le département des affaires juridiques et foncières (DAJF)
- Le département administratif et financier (DAF)

Lors de votre prospection pour l'acquisition du terrain, veillez à:

1. vous renseigner sur la nature juridique du terrain: immatriculé ou non.

a. Si le terrain est immatriculé, demandez un certificat de propriété de date récente ou adressez-vous à la conservation foncière pour vous renseigner sur le ou les propriétaires ainsi que sur les droits inscrits sur le titre (hypothèque, servitude,...etc)

b. Si le terrain n'est pas immatriculé, l'acte et les investigations personnelles restent la seule source d'informations.

2. vous informer sur l'affectation réservée par le document d'urbanisme au terrain de crainte d'acquérir un terrain qui ne soit pas constructible ou dont l'affectation ne correspond pas au projet désiré. A cet effet, vous pouvez exiger la note de renseignement ou encore le cahier des charges et le plan de lotissement autorisés ne varietur dans le cas d'un lotissement.

3. demander l'avis d'un architecte quant à la faisabilité de votre projet et le coût estimatif (construction, équipement, taxes,...etc.)

4. vous assurer que le terrain est desservi par la voirie et les réseaux divers (eau, électricité, assainissement, téléphone,...etc).

5. vérifier que le propriétaire a acquitté toutes les taxes et droits d'enregistrement.

6. vous informer sur les dispositions fiscales en matière de transactions immobilières.

Après l'acquisition du terrain, il faut penser immédiatement à:

a. établir l'acte de la transaction soit par un notaire soit par un Adoul.

b. enregistrer cet acte au service de l'Enregistrement (Direction des impôts)

c. si le terrain est immatriculé, inscrivez votre acte à la conservation foncière.

d. si le terrain n'est pas immatriculé, pensez à son immatriculation. Quoiqu'elle est facultative, elle vous est vivement recommandée pour des règles d'usage et de conservation.

Pour obtenir la note de renseignements, adressez-vous au DAJF.

Cette note vous informera sur:

- L'affectation réservée par les documents d'urbanisme à votre terrain.
- La réglementation applicable au secteur où se situe votre terrain.

Elle vous sera délivrée dans un délai de 72 heures après acquittement des frais exigés. Cette pièce est indispensable pour la constitution de votre dossier de demande en autorisation surtout dans le cas des grands projets (voir p.17).

NB: Si votre terrain est grevé d'une voie d'aménagement, d'un espace vert ou d'un équipement public, il vous incombe de prendre attache avec l'Administration concernée en vue d'entamer la procédure d'indemnisation.

La validité des renseignements contenus dans cette note est tributaire de la durée de vie du document d'urbanisme s'il est homologué. Sinon, elle est de 6 mois.

1. La pré-instruction

En vue de raccourcir les délais de délivrance de l'autorisation, l'Agence a mis à votre disposition une cellule de pré-instruction des dossiers avant de les déposer officiellement pour examen et avis dans le cadre de la circulaire 1500. Celle-ci examinera votre dossier sur le plan urbanistique et réglementaire et vous notifiera les remarques dans un délai n'excédant pas 7 jours.

Vous aurez à modifier votre projet à la lumière des remarques émises et le déposer au niveau de la commune.

NB: Pour permettre à ladite cellule d'effectuer une pré-instruction détaillée, vous avez à lui remettre un dossier complet.

1. La commission AD-HOC

Si votre projet d'investissement n'est pas conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, vous pouvez demander la dérogation conformément à la circulaire 622.

La commission de dérogation pourra émettre un accord de principe si elle juge la pertinence de votre projet et sa contribution à la promotion socio-économique de la région. Pour ce, le dossier doit comporter toutes les informations nécessaires (note de présentation: situation, nature et programme, montant d'investissement, emplois induits, dérogation demandée,...etc.)

1. Immatriculation

Pour réaliser un projet de lotissement, vous devez disposer d'un terrain immatriculé ou en cours d'immatriculation avec expiration du délai des oppositions.

2. Demande de l'autorisation

Pour constituer votre dossier de demande en autorisation de lotir, vous devez vous adresser à:

- Un Ingénieur Géomètre Topographe (I.G.T) pour dresser le plan topographique faisant figurer l'état de l'existant, les riverains, la superficie du lot, les servitudes ainsi que le tracé des voies et ouvrages d'art.
- Un architecte qui se servira du plan topographique pour établir le plan masse et le cahier des charges du lotissement. Les dispositions contenues dans la note de renseignement doivent être respectées. L'architecte concepteur du projet assurera le suivi et le contrôle du chantier
- Un Ingénieur spécialisé pour élaborer le dossier technique relatif à la voirie et aux réseaux divers (Béton armé, plomberie, électricité, téléphone, assainissement)

Une fois les différentes études établies, le dossier administratif et technique sera déposé en un nombre suffisant d'exemplaires au siège de la commune où se situe le terrain support de votre projet.

3. La constitution du dossier

Le dossier d'autorisation de lotir est composé des pièces suivantes:

- la demande du pétitionnaire
- La note de renseignements
- Le plan cadastral et le certificat de propriété
- Le plan topographique
- Le plan masse du lotissement
- Le cahier des charges
- Les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (Béton armé, plomberie, électricité, assainissement, téléphone,...etc.)

4. Examen du projet

Le dossier parvenu à l'Agence Urbaine, à la préfecture et aux services extérieurs, sera examiné par la commission des grands projets.

Si la commission a émis **un avis défavorable**, vous êtes amené à modifier votre projet et à le soumettre de nouveau à l'avis de la commission.

Si la commission a émis **un avis favorable**, votre projet sera autorisé.

La commune doit vous notifier le résultat de l'examen dès la tenue de la réunion de la commission d'examen.

Les démarches à suivre

5. L'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir vous est délivrée après avoir payé aux services de la commune une taxe estimée sur la base du coût total des travaux de viabilisation.

Ladite autorisation est valable pour une durée de 3 ans à compter de la date de sa délivrance. Si ce délai expiré et les travaux non encore entamés, cette autorisation n'a plus d'effet.

Les plans autorisés « ne varietur » feront partie du dossier à déposer à la conservation foncière pour l'éclatement des titres fonciers.

6. Le chantier

-L'implantation du lotissement devra être effectuée par un I.G.T. Ainsi, les limites des lots, des voies et des équipements sont bien définies.

-Pour assurer la bonne marche des travaux, vous avez à coordonner les opérations entre les différents ingénieurs et votre architecte.

-Le numéro de l'autorisation et sa date ainsi que les informations techniques (maître d'œuvre, d'ouvrage, durée des travaux ...etc.) seront affichés au chantier. Le cas contraire sera pris pour une infraction.

Les démarches à suivre

-Une copie des plans autorisés ne varietur doit être déposée au chantier et mise à la disposition de la commission de contrôle qui vérifiera la conformité des travaux réalisés aux plans.

7. La réception provisoire et définitive

Vous êtes tenu de déclarer l'achèvement des travaux à la commune. Une commission de réception provisoire visitera votre chantier dans un délai de 45 jours à compter de la date de votre déclaration. Elle dressera un procès verbal faisant état des travaux réalisés.

- Si ladite commission constate que les travaux ne sont pas conformes aux plans autorisés, vous serez amené à régulariser la situation de votre lotissement suite aux remarques émises.

-Une fois la réception provisoire est effectuée, vous pouvez vous adresser à un I.G.T pour le bornage des lots et l'éclatement des titres fonciers.

-Un an après la réception provisoire, il est procédé à la réception définitive des travaux d'équipement. Aucune malfaçon ne devra être constatée. Sinon, vous serez obligé d'y remédier.

1. Demande de l'autorisation

-Si votre terrain est constructible, vous devez vous adresser à un architecte privé pour l'élaboration de votre projet et le suivi de sa réalisation.

-Si votre terrain est partiellement grevé d'une servitude (voie, équipement, ...etc), vous devez contacter un I.G.T pour vous établir un plan topographique délimitant la partie inconstructible. Ledit plan servira de base pour votre architecte.

-Des copies du dossier technique (plans d'architecture) et administratif (certificat de propriété, contrat,...etc) seront déposées en nombre suffisant au niveau de la commune.

2. Constitution du dossier

Le dossier de demande en autorisation de construire est composé des pièces suivantes:

- la demande du pétitionnaire
- La note de renseignements pour les grands projets
- Une fiche d'identité signée par le requérant (commune)
- Une fiche signalétique (commune)
- Un plan de situation
- le certificat de propriété et Le plan cadastral si le terrain est immatriculé sinon un plan topographique
- Les plans de construction
- Les anciens plans autorisés s'il s'agit d'une modification ou d'une surélévation

-Le dossier technique pour les raccordements aux différents réseaux.

-Le contrat de l'architecte

3. Examen du projet

Le dossier envoyé à l'Agence urbaine, à la préfecture et aux services extérieurs sera examiné par une commission de la procédure des grands ou petits projets selon la nature de votre construction.

Si votre projet a été **rejeté**, vous devez contacter votre architecte pour le modifier ou encore compléter votre dossier.

S'il a reçu **un avis favorable**, vous devez vous adresser à un bureau d'étude spécialisé pour l'établissement des plans du béton armé.

4. Délivrance de l'autorisation

Une fois les plans déposés à la commune et la taxe payée, la commune vous délivrera votre autorisation de construire. Cette autorisation consiste en une décision comportant un numéro et une date ainsi qu'un jeu de plans autorisés ne varietur.

NB: La taxe est calculée sur la base du plancher cumulé et le type de la construction (villa, économique, commerce, ...etc).

-La durée de validité de l'autorisation est un an. Si ce délai expire sans que vous n'entamiez les travaux, cette autorisation n'aura plus d'effet.

Les démarches à suivre

5. Le chantier

- Le numéro de l'autorisation et sa date doivent être affichés au chantier et un jeu des plans autorisés devra être mis en permanence à la disposition de la commission de contrôle qui visitera votre chantier.
- Une fois les travaux achevés, l'architecte vous délivrera un certificat de conformité que vous joindrez à la demande du permis d'habiter et que vous déposerez à la commune.
- Une commission se rendra sur les lieux pour la vérification de la conformité de la construction aux plans. La délivrance du permis d'habiter par la municipalité est tributaire de l'avis de cette commission.
- Le branchement de votre construction au réseau électrique s'effectuera par la RADEEM après présentation du permis d'habiter et acquittement des frais exigibles.



Les démarches à suivre

Le suivi du chantier



- Toute modification ou surélévation de votre construction devra faire objet d'une demande d'autorisation.

NB: Si tout simplement vous voulez installer des constructions de type saisonnier ou occasionnel, ou bien vous désirez procéder à des réfections ou à des aménagements de constructions existantes n'engendrant pas des changements d'affectation, de façades, de parties indivises, des structures porteuses ou de la distribution interne, il vous suffit d'en demander l'autorisation aux services communaux sans avoir recours à l'Agence Urbaine.

1. Demande de l'autorisation

Si vous possédez un lot de terrain votre demande de morcellement ne sera admise que si :

- Les lots issus du morcellement (vente ou partage) ne sont pas destinés à la construction.
- La vente en indivision de votre propriété aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrains par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue à 2500m².

Si la zone où se situe votre lot n'est couverte d'aucun document d'urbanisme, votre demande de morcellement sera reçue.

2. Constitution du dossier

Le dossier de demande en autorisation de construire est composé des pièces suivantes:

- Un plan de situation au 1/2000 ou à défaut au 1/5000 de la parcelle concernée.
- Un certificat de la propriété foncière.

- Un plan masse relevant l'état de l'existant.
- Le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision.

3. Examen du projet

Le dossier envoyé à l'Agence urbaine, à la préfecture et aux services extérieurs sera examiné par une commission de la procédure des grands projets.

Si votre projet a été **rejeté**, vous devez contacter votre IGT pour le modifier ou encore compléter votre dossier.

S'il a reçu **un avis favorable**, vous devez vous adresser à la commune pour l'obtention de l'autorisation.

NB

Une fois l'autorisation de morcellement reçue, vous devez vous adresser à la conservation foncière pour l'éclatement des nouveaux titres si le terrain est immatriculé.

LES PETITS PROJETS

La liste

1. Construction de logement individuel (tout immeuble dont la hauteur ne dépasse pas 11.50m : R+2) situé dans un lotissement réceptionné ou irrégulier mais ayant fait l'objet d'une restructuration.
2. Construction d'un immeuble dans un lotissement réceptionné avec une hauteur n'excédant pas 13.50m:R+3. Ainsi que toute extension ou surélévation devant porter la hauteur d'une construction existante à cette hauteur.
3. Construction ou aménagement d'un local à caractère commercial ou industriel de 3ème catégorie à réaliser sur une surface totale de plancher hors œuvre de moins de 500m² et de 5.50m de hauteur.
4. Modification des constructions existantes entrant dans la catégorie des projets ci-dessus.
5. Modification d'une construction existante n'entrant pas dans cette catégorie mais n'entraînant pas un changement de gabarit (hauteur, consistance,...)

LES GRANDS PROJETS

La liste

1. Tous les lotissements;
2. Tous les morcellements;
3. Tous les projets de construction et d'aménagement suivants:
 - a- Les projets à réaliser par ou pour les administrations, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publiques.
 - b- Les projets de construction d'établissements privés à usage du public ou recevant du public tels les équipements touristiques, les équipements sportifs privés, les écoles privées, les équipements de loisir.
 - c- Les équipements commerciaux à réaliser sur une surface de plancher hors œuvre inférieure ou égale à 500m² ou 5.50m de hauteur.
 - d- Tous les projets de construction des établissements à caractère industriel de toute catégorie excepté la troisième à réaliser sur une surface de plancher H.O inférieure ou égale à 500m² ou 5.50m de hauteur.
 - e- Tous les projets de construction d'immeubles dont la hauteur est supérieure à 13.50m:R+3 situés en dehors d'un lotissement réceptionné.
 - f- Tous les projets de construction, de groupes d'habitations ayant ou non fait objet de lotissements et dont le programme global à réaliser immédiatement ou à terme dépasse 20 logements.