



Royaume du Maroc

Agence Urbaine de Meknès

A background image of a detailed architectural floor plan or site plan, showing various building footprints, courtyards, and structural lines in a light, faded style.

GUIDE PRATIQUE

DES PROCEDURES ET PRESTATIONS

DE L'AGENCE URBAINE DE MEKNES

Depuis 1997

**L'Agence Urbaine de Meknès, un établissement public à l'écoute
& au service de son territoire**

Edition 2018





Royaume du Maroc

Agence Urbaine de Meknès

A faint, light-colored architectural drawing of a building complex, showing various rooms, corridors, and structural elements, serving as a background for the title text.

**GUIDE PRATIQUE
DES PROCEDURES ET PRESTATIONS
DE L'AGENCE URBAINE DE MEKNES**

Depuis 1997

**L'Agence Urbaine de Meknès, un établissement public à l'écoute
& au service de son territoire**

Edition 2018



SOMMAIRE

PAGE	
3	Le guide pratique : Pourquoi ?
4	Nos valeurs
6	Notre ressort territorial
8	Notre équipe
10	Nos missions
13	Nos prestations
13	Réclamations et requêtes
14	Application mobile « AUMk Services »
15	Note de renseignements urbanistiques
19	Pré-instruction
20	Procédures
20	La dérogation
22	Demande d'autorisation de lotir
27	Demande d'autorisation de construire
31	Demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations
32	Demande d'autorisation de morceler
34	Réglementation thermique des constructions

SOMMAIRE

PAGE

36	Annexes
37	Projets exonérés de la rémunération des services rendus
38	Liste des grands projets
39	Liste des petits projets
40	Procédure des grands projets
41	Procédure des petits projets
42	Principaux textes régissant l'urbanisme et la construction au Maroc
44	Contacts

LE GUIDE PRATIQUE : POURQUOI ?

L'élaboration de ce guide s'inscrit dans la stratégie de communication mise en place par l'Agence Urbaine de Meknès (AUMk), la diffusion de l'information et l'accompagnement technique des partenaires et citoyens faisant partie intégrante des missions qui lui sont dévolues par le Dahir portant loi 1.93.51 du 22 Rabii I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines.

Ainsi depuis sa création, cette agence développe son expertise et perfectionne ses outils d'intervention au service de son ressort territorial et des citoyens. Elle a ainsi veillé à mettre en place une démarche de proximité et une approche participative avec l'ensemble de ses partenaires et des citoyens dans l'optique de la satisfaction de leurs attentes légitimes.

Aussi, et dans le cadre de la simplification des procédures, l'AUMk a également œuvré à s'ouvrir davantage sur son environnement en améliorant ses moyens de communication par l'intégration des nouvelles technologies d'information et de communication(NTIC).

Le présent guide, **outil d'information** dédié à l'ensemble de ses partenaires et aux citoyens ayant recours à cette agence, est donc élaboré pour :

- Présenter l'Agence urbaine de Meknès
- Expliciter l'ensemble des prestations fournies par l'AUMk ;
- Vulgariser la réglementation en vigueur ;
- Clarifier plus pratiquement les démarches à entreprendre pour la réalisation de tout projet de construction, de lotissement, de morcellement ou de création de groupements d'habitation.

LE GUIDE PRATIQUE : POURQUOI ?

- Vous êtes promoteur immobilier. Vous voulez investir dans l'une des préfectures ou provinces suivantes :
 - Préfecture Meknès ;
 - 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, de lotir ou de morceler ;
- Vous avez une réclamation ou requête à faire ;

Ce guide des procédures en urbanisme et des prestations dispensées par l'Agence Urbaine de Meknès vous est destiné.



L'AUMk vous assistera, vous accompagnera et vous orientera pour la satisfaction de vos attentes et besoins ainsi que la réalisation de vos projets.

Depuis sa création en 1997, l'Agence Urbaine de Meknès s'attelle à développer son expertise et ses capacités en vue d'améliorer la qualité des prestations et services rendus en prônant les valeurs de :

Réactivité, Efficience, Proximité et Célérité

Et ce, pour être à l'écoute et au service de ses clients et partenaires pour la satisfaction de leurs attentes, pour atteindre un développement durable de son territoire d'intervention et améliorer son attractivité.

Ayant adopté dès 2011, un système de management de la qualité couronné par la certification en 2012 iso 9001-version 2008, notre politique qualité se base sur les 5 principes suivants :

1. **Améliorer** de manière continue l'efficience de nos actions pour anticiper et répondre aux attentes des citoyens et clients de l'AUMk ;
2. **Simplifier** et faciliter l'accès aux services de l'AUMk en œuvrant notamment à la dématérialisation des procédures et ce dans le respect de la réglementation ;
3. **Promouvoir** la culture de l'écoute active en vue de satisfaire aux besoins et attentes des partenaires et de la clientèle de manière efficace, efficiente, transparente et innovante ;
4. **Développer** l'expertise, les performances et les compétences des ressources humaines via la motivation et une formation ciblée;
5. **Communiquer** tant au niveau interne qu'externe en vue de promouvoir les actions de l'AUMk et consolider notre présence territoriale par un échange d'expertises et de savoir avec les différents partenaires et clients.

NOTRE RESSORT TERRITORIAL

QUELQUES DONNEES

- Un territoire de 7372 km²;
- Trois ensembles géographiques: le massif de zerhoune, la plaine du sais et les causses du moyen atlas.
- Comprenant la Préfecture de Meknès, la Province d'El Hajeb et la province d'Ifrane;
- 47 Communes dont 12 urbaines;
- Une population totale de 1 237 932 habitants selon le RGPH 2014 ;
- Soit 30% de la population totale de la région Fès-Meknès ;
- Taux d'urbanisation de 67% ;
- Doté d'un patrimoine naturel, historique et architectural important.



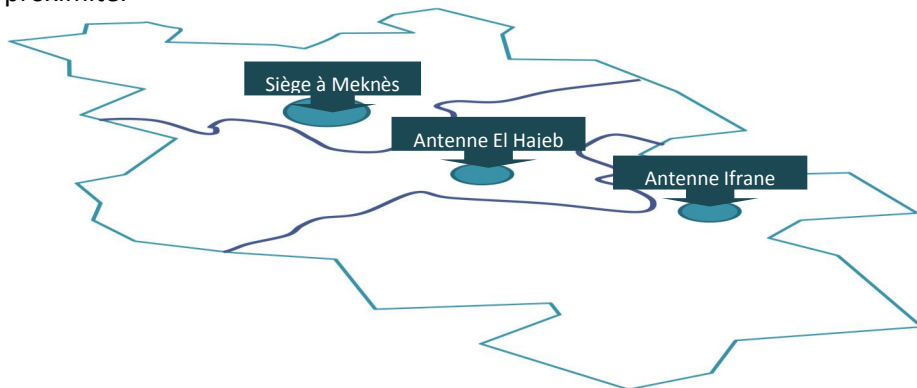
NOTRE EQUIPE

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de 80 personnes avec un taux d'encadrement de 78%, cette agence vous assistera et vous orientera pour l'accomplissement de votre projet dans les meilleures délais et conditions en **vous garantissant un accès rapide à une information fiable.**

Et ce, grâce à ses 4 départements :

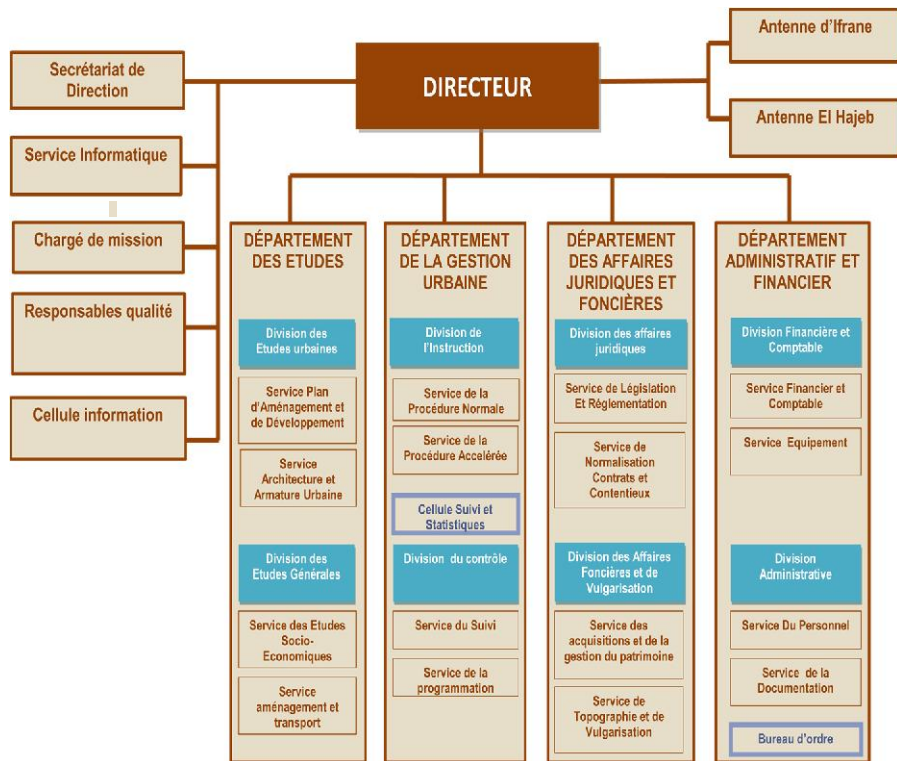
- Le département de la gestion urbaine (DGU),
- Le département des études (DE),
- Le département des affaires juridiques et foncières (DAJF),
- Le département administratif et financier (DAF).

Ainsi que ses 2 antennes implantées à Ifrane et El Haieb dans un souci de proximité.



NOTRE EQUIPE

Organigramme de l'Agence Urbaine de Meknès



L'Agence Urbaine de Meknès (AUMk), est un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, placé sous la tutelle de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

L'Agence Urbaine de Meknès est administrée par un Conseil d'Administration et gérée par un Directeur.

Elle a été créée par décret n° 2-99-713 du 20 jourmada II 1420 (1er octobre 1999) en application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 Rabia I (10 Septembre 1993) instituant les Agences Urbaines.

La mission de l'Agence Urbaine telle que définie par cette loi peut se décliner en 4 axes majeurs d'intervention, à savoir :

1. Mission de planification urbaine :

- Réaliser les études nécessaires à l'établissement des schémas directeurs d'aménagement urbain et suivre les orientations qui y sont définies;
- Programmer les projets d'aménagement inhérents à la réalisation des objectifs des schémas directeurs;
- Préparer les projets de documents d'urbanisme réglementaire, notamment les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement.

2. Mission d'instruction des projets et de contrôle de leur conformité par rapport aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux autorisations accordées.

3. Mission de réalisation de projets d'aménagement urbain et de réhabilitation:

- Réaliser les études de projets d'aménagement pour le compte de l'État, des collectivités locales ou pour toute autre personne publique ou privée qui en ferait la demande lorsque le projet est d'utilité publique ;
- Promouvoir et réaliser des opérations de réhabilitation urbaine, de rénovation immobilière et de restructuration des quartiers dépourvus d'équipement d'infrastructure et à cette fin, réaliser les études et acquérir les immeubles nécessaires à ces opérations.

4. Mission d'information, d'accompagnement des collectivités locales et d'assistance aux opérateurs publics et privés en matière d'urbanisme:

- Prendre des participations dans toute entreprise dont l'activité correspond aux objectifs et aux missions qui lui sont assignés ;
- Promouvoir avec l'assistance des corps élus concernés, la constitution et le développement des groupements de propriétaires en mettant à leur disposition les cadres nécessaires en vue de faciliter la mise en œuvres des documents d'urbanisme et notamment, susciter la création d'associations syndicales en application de la législation en vigueur en la matière et de veiller au suivi des opérations menées par lesdites associations en coordination avec les conseils communaux précités ;

NOS MISSIONS

- 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 ;
- Collecter et diffuser toute information relative au développement urbanistique des préfectures et/ou provinces situées dans le ressort territorial de l'Agence.



L'AUMk un pôle d'ingénierie territoriale, levier de développement et outil d'accompagnement des collectivités locales, des autorités locales, des professionnels et des citoyens.

NOS PRESTATIONS

RECLAMATIONS ET REQUETES

Une écoute clients réactive est matérialisée par un ensemble d'outils permettant aux clients d'exprimer leurs attentes et réclamations, à savoir notamment :

- **Un registre réclamation** disponible au niveau de l'accueil au siège et antennes de cette agence.
- **La réception des citoyens** et traitement de leurs réclamations et/ou doléances par le Directeur sur prise de rendez-vous.
- la mise en ligne d'une **application mobile « Aumk services »** permettant la prise de rendez-vous mais également le dépôt en ligne de réclamation.
- **Le dépôt des requêtes au niveau du bureau d'ordre de cette agence.** Elles sont traitées dans un délai maximal de 15 jours ouvrables dès réception par les services concernés. L'Agence Urbaine veille également à tenir des ateliers de travail de manière régulière en vue de traiter les dysfonctionnements relevés au niveau des opérations de restructuration et de requalification urbaine, et ce dans le cadre d'une démarche concertée avec l'ensemble des décideurs et intervenants locaux dans le domaine de l'urbanisme.



Ecoute et réactivité pour améliorer ensemble nos services et innover en termes d'approches pour mieux vous accompagner et accompagner le développement durable de notre territoire.

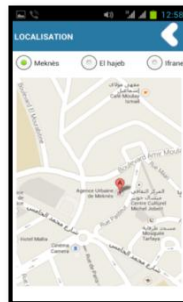
NOS PRESTATIONS

APPLICATION MOBILE « AUMK SERVICES »

L'application mobile « AUMK Services » a été mise en ligne en décembre 2013 afin de mettre à la disposition du citoyen un nouvel outil d'information et de communication.

Elle permet au citoyen d'accéder depuis son mobile à divers services :

- Demande de Rendez-vous ;
- Réclamation ;
- Accès à la e-instruction ;
- Appel téléphonique aux différents départements de l'AUMk ;
- Informations diverses.



Pour installer cette application sur ANDROID, il suffit de :

- Scanner ce QR-Code à l'aide d'un smartphone ;
- ou aller sur le site de l'Agence Urbaine de Meknès sur www.aumk.ma.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

La note de renseignements urbanistiques est une pièce administrative délivrée exclusivement par l'Agence Urbaine, informant le pétitionnaire sur l'affectation réservée à son terrain par les dispositions réglementaires prévues par les documents d'urbanisme, et le règlement d'aménagement applicable au secteur où se situe son terrain.

Ce document facilite l'orientation du citoyen dans la consistance et la conception du projet à réaliser sur le terrain en question.

A qui peut être délivrée la note de renseignements urbanistiques ?

- Lorsqu'il s'agit d'un document d'urbanisme homologué : La note de renseignements peut être délivrée à toute personne qui en fait la demande.
- Lorsqu'il s'agit d'un document d'urbanisme non homologué : La note de renseignements urbanistiques ne peut être délivrée qu'au propriétaire du terrain concerné ou une personne qui fournit l'accord de ce dernier ou tout titre justifiant l'obtention de cette note tel qu'un acte déclaratif d'utilité publique.

Quelles pièces fournir?

- Lorsque le terrain est immatriculé ou en cours :
 - Un certificat de propriété délivré par le service de la Conservation Foncière;
 - Un plan cadastral visé conforme par le service du Cadastre ;
 - Tableau de calcul de contenance visé conforme par le service du Cadastre.

NOS PRESTATIONS

- Lorsque le terrain est non immatriculé :
 - Une copie conforme de l'acte justifiant la propriété du terrain écrit lisiblement, ou traduit par un traducteur assermenté.
 - Un plan topographique établi par un ingénieur topographe.
- Dans tous les cas, joindre les pièces suivantes :
 - Une procuration légalisée du propriétaire, si le demandeur n'est pas le propriétaire du terrain;
 - Une copie de la carte d'identité nationale;
 - Un récépissé de paiement délivré par le régisseur des recettes de l'Agence Urbaine de Meknès.

La note de renseignements urbanistiques vous sera **délivrée dans un délai ne dépassant pas deux (02) jours ouvrables** après la demande déposée soit au niveau de l'Agence Urbaine de Meknès, de ses antennes ou en ligne (www.aumk.ma) et ce après acquittement des frais exigés, avec la mise à votre disposition de la possibilité de payer par carte (TPE) ou en ligne via le site de l'Agence Urbaine de Meknès (www.aumk.ma).

The image shows a screenshot of a web form titled "DEPOT DE LA NOTE DE RENSEIGNEMENT EN LIGNE". The form is in French and contains several sections for user information and request details. At the top, there are fields for "Demandeur (*)", "Date" (08/05/2014), "CN (*)", "Téléphone (*)", and "Email (*)". Below these are fields for "Adresse (*)" and "Etant titulaire de (*)". A section titled "Demande au Directeur de l'Agence Urbaine de Meknès, les renseignements d'urbanisme relatifs au terrain" contains fields for "SIS (*)", "Préfecture (*)" (set to "El Hajeb"), "Commune (*)", "Ref. Pannes (*)" (set to "STRG FONDER"), and "N° Ref. Terrain". There are also fields for "Pour le Compte de (*)", "Nature du Projet", and "Échelle" (set to "Autre"). A "Paiement en ligne" section includes a checkbox for "Choisissez un format" and "Autre format choisi". Below this, there are several informational paragraphs in small text. At the bottom, there are logos for payment methods (VISA, CREDIT CARD, MARCHÉ PASSE) and buttons for "1. Envoyez des Pièces" and "2. Paiement en ligne".

Formulaire de dépôt de la demande en ligne

NOS PRESTATIONS

La **durée de validité** de la note de renseignements urbanistiques correspond à la durée pendant laquelle les effets juridiques découlant de la déclaration d'utilité publique en vertu du document d'urbanisme en vigueur. Sinon, elle est de 06 mois.



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.

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

- Vous informer sur l'affectation réservée au terrain par le document d'urbanisme, de crainte d'acquérir un terrain qui ne soit pas constructible ou dont l'affectation ne correspond pas au projet désiré. **Vous pouvez exiger la note de renseignements urbanistiques** délivrée par l'agence urbaine ou dans le cas de lotissement, le cahier des charges et le plan de lotissement autorisés "Ne varietur".
- Vous renseigner sur la nature juridique du terrain :
 - a) Si 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 non immatriculé, l'acte et les investigations personnelles restent la seule source d'informations.

NOS PRESTATIONS

- Demander l'avis d'un architecte quant à la faisabilité de votre projet et le coût estimatif (construction, équipement, taxes, etc.) ;
- Vous assurer de la desserte du terrain en voirie et réseaux divers (eau, électricité, assainissement, téléphone, etc.) ;
- Vérifier que le propriétaire s'est acquitté de toutes les taxes et droits d'enregistrement ;
- Vous informer sur les dispositions fiscales en matière de transactions immobilières.

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

- Etablir l'acte de la transaction soit par un notaire soit par un Adoul ;
- Enregistrer cet acte au service de l'enregistrement (Direction des impôts) ;
- Si le terrain est immatriculé, inscrivez votre acte à la conservation foncière ;
- Si le terrain n'est pas immatriculé, pensez à son immatriculation. Quoiqu'elle soit facultative, elle vous est vivement recommandée pour des règles d'usage et de conservation.

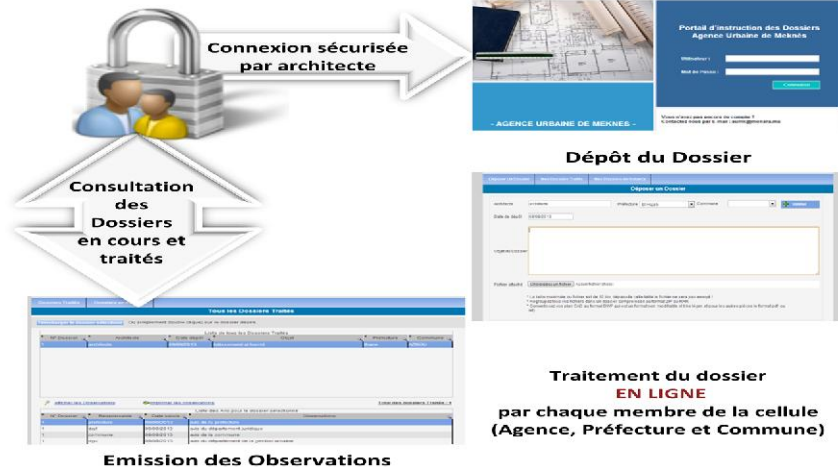
NOS PRESTATIONS

PRE-INSTRUCTION

En vue de raccourcir les délais de délivrance de l'autorisation, l'Agence Urbaine de Meknès a mis à votre disposition une cellule de pré-instruction des dossiers avant leur dépôt officiel pour examen et avis dans le cadre du décret n°2-13-424 du 13 Rajab 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction.

Cette consultation est également possible en ligne : Votre architecte peut déposer votre projet en ligne à partir du portail de l'Agence (www.aumk.ma).

Procédure de Pré-instruction en ligne



LA COMMISSION DE DEROGATION

Si votre projet d'investissement n'est pas conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, une demande de dérogation adressée à M. le Wali de la Région peut être déposée conformément à la circulaire conjointe n°10098 du 06 juillet 2010 auprès des services de l'Agence Urbaine de Meknès.

Toutefois ce projet doit avoir des retombées positives sur les niveaux économique, urbanistique et social, et doit être :

- à caractère touristique ;
- ou à caractère industriel ;
- ou à caractère artisanal et de service ;
- ou bien concerne un projet d'habitat social (tel que défini par la réglementation en vigueur) ;
- ou concerne une opération de lutte contre l'habitat insalubre ;
- ou concerne un grand projet notamment : Création de villes nouvelles, de grandes zones industrielles et logistiques ou agropoles ;
- ou un projet d'équipement.

Cette circulaire précise que des dérogations peuvent être octroyées à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux équipements publics, aux espaces verts, aux voies d'aménagements, aux zones irriguées, aux zones à risques et aux zones à protéger.

LES PROCEDURES

Constitution du dossier de demande de la dérogation :

- Demande adressée à M. le Wali de la Région explicitant la dérogation demandée ;
- Certificat de propriété ;
- Plan cadastral ;
- Note de renseignements urbanistiques;
- « Formulaire unique relatif aux projets d'investissement » à retirer dûment renseigné auprès des services du Centre Régional d'Investissement ;
- Le statut de la société si le maître d'ouvrage est une personne morale ;
- Une note de présentation illustrée de reportages photographiques du site et de son environnement et décrivant le projet (situation, programme, superficies,...) tout en explicitant les aspects économiques, techniques et financiers ;
- Un avant projet conventionnel établi par un architecte.

Lieu de dépôt de la demande :

Ces pièces sont à déposer en **12 exemplaires** au bureau d'ordre de cette agence.



NB : La commission d'examen des demandes est présidée par M. le Wali de la Région Fès-Meknès et la programmation de sa tenue est faite en concertation avec les services de la wilaya, des préfectures et provinces concernées.

DEMANDE DE L'AUTORISATION DE LOTIR

Constitution du dossier technique et administratif :

- Une demande portant la signature de l'intéressé ou bien l'architecte auteur du projet ou toute personne déléguée à cet effet ;
- Une attestation de la conservation foncière attestant que le terrain objet du lotissement est immatriculé ou en cours d'immatriculation, et que la période des oppositions est écoulée sans qu'il y ait aucune opposition.
- Plan cadastral délivré par l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie fixant les limites du terrain ;
- Un plan topographique à l'échelle 1/500 ou 1/1000 si la superficie à lotir dépasse 25 hectares, définissant les limites du terrain avec numéros des bornes et les titres avoisinants, les distances entre bornes, les courbes de niveaux et points cotés ainsi que les plantations et constructions existantes si nécessaire.
- Plan du lotissement projeté à l'échelle 1/500 ou 1/1000 établi sur plan topographique ;
- Plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
- Les documents techniques afférents à la réalisation des voies et des réseaux divers ;
- Le cahier des charges du lotissement ;
- Copie des contrats établis avec l'architecte et les ingénieurs intervenant dans le projet.

Lieu de dépôt du dossier :

Le dossier est à déposer en un nombre suffisant d'exemplaires au bureau d'ordre de la commune où se situe le terrain support de votre projet ou à celui du guichet unique s'il existe.

Examen du projet :

Conformément au décret n° 2-13-424 du 13 Rajab 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction, le dossier parvenu à l'agence urbaine, à la préfecture et aux services extérieurs, **sera examiné par la commission des grands projets** (voir annexe 5). L'avis doit être transmis au président de la commune concernée dans un délai ne dépassant pas 21 jours ouvrables:

- 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 après paiement des taxes et frais y afférents, y compris les frais d'instruction redevable à l'AUMk, et après présentation des documents complémentaires relatifs à la conception urbanistique ainsi que les documents techniques complémentaires du lotissement.

Notification de l'avis :

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



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

Pour constituer votre dossier de demande d'autorisation de lotir, adressez vous 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 pour établir le plan de masse et le cahier des charges du lotissement. Les dispositions contenues dans la note de renseignement doivent être respectées.
- Un Ingénieur spécialisé pour élaborer le dossier technique relatif à la voirie et aux réseaux divers (Béton armé, plomberie, électricité, téléphone, assainissement).

L'autorisation de lotir :

L'autorisation de lotir vous est délivrée après avoir payé aux services de la commune concernée une taxe estimée sur la base du coût total des travaux de viabilisation. Ladite autorisation est **valable pour une durée de trois (03) ans à compter de la date de sa délivrance**. Si ce délai expire et les travaux non encore achevés, 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.

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...) seront affichés au chantier. Le cas contraire sera pris pour une infraction.
- 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 avec les plans autorisés.

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

LES PROCEDURES

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 effectuée, vous pouvez vous adresser à un I.G.T pour l'établissement du dossier technique du lotissement en vue de la création des titres individuels.
- 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.



Rémunération des services rendus

Pour l'Agence Urbaine de Meknès, les services rendus sont facturés à raison de **3.00 dhs HT/m² de surface cessible**, hormis les projets exonérés conformément à la décision relative à la rémunération des services rendus (voir liste en annexe 1)

Paiement des prestations de l'AUMk

Pour tout paiement, il est possible de le faire :

- par carte bancaire (TPE) au siège de l'AUMk ;
- en espèces sur le compte de l'Agence Urbaine de Meknès à la trésorerie générale sur la base de l'autorisation de versement délivrée par l'AUMk ;
- ou en ligne via le site web de cette Agence : www.aumk.ma.



DEMANDE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Constitution du dossier technique et administratif :

- Une demande portant la signature de l'intéressé ou bien l'architecte auteur du projet ou toute personne déléguée à cet effet ;
- 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 (en cas d'indisponibilité, le pétitionnaire doit fournir le plan d'état des lieux);
- Le contrat de l'architecte.
- Une fiche d'identité signée et légalisée par le requérant (commune) ;
- Copie du constat d'alignement, si le projet est limitrophe à une voie publique.
- Une fiche technique d'identification du projet précisant les performances thermiques du bâtiment conformément signé par l'architecte.

Lieu de dépôt du dossier :

Le dossier est à déposer en un nombre suffisant d'exemplaires au bureau d'ordre de la commune où se situe le terrain support de votre projet ou à celui du guichet unique s'il existe.

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** (voir annexes):

- Si votre projet a reçu **un avis défavorable**, 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 études technique (plans du béton armé, raccordement au réseau de télécommunication*,...), après paiement de toutes les taxes et services rendus (protection civile, commune, agence urbaine...).

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

Délivrance de l'autorisation :

Une fois les plans définitifs 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. **La durée de validité de l'autorisation est de un (01) an.** Si ce délai expire sans que vous n'entamiez les travaux, cette autorisation n'aura plus d'effet.

Le chantier :

Le numéro de l'autorisation et sa date doivent être affichés au chantier et un jeu de plans autorisés devra être mis en permanence à la disposition de la commission de contrôle qui visitera votre chantier.

Le permis d'habiter :

- La demande du permis d'habiter est à adresser au président de la commune concernée accompagnée du certificat de conformité et de l'attestation d'achèvement des travaux délivré par votre architecte ainsi que de l'attestation de conformité des travaux délivrée par les services compétents en matière de télécommunications, dans les cas prévus par les lois et règlements en vigueur.
- Une commission composée des représentants de la préfecture ou province et de la commune se rendra sur les lieux pour effectuer le recollement des travaux.
- La délivrance du permis d'habiter par la commune est tributaire de l'avis de cette commission.
- Le branchement de votre construction au réseau électrique s'effectuera par les services compétents en la matière après présentation du permis d'habiter et acquittement des frais exigibles.

Modification du projet autorisé :

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

Installations saisonnières ou réfections :

Si vous voulez ...

- installer des constructions de type saisonnier ou occasionnel ;
- ou bien 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 et/ou de la distribution interne.

...Il vous suffit d'en demander l'autorisation aux services communaux sans avoir recours à l'Agence Urbaine.



- 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,...), vous devez contacter un I.G.T pour établir un plan topographique délimitant la partie inconstructible. Ledit plan servira de référence pour votre architecte.

Rémunération des services rendus et taxes

- Pour l'Agence Urbaine, les services rendus sont facturés à raison de **3.00 dhs HT/m² de surface de planchers couverts** hormis les projets exonérés conformément à la décision relative à la rémunération des services rendus (voir liste en annexe 1)
- Pour la commune, la taxe est calculée sur la base du plancher cumulé et le type de la construction (villa, économique, commerce... etc.) plus la taxe d'occupation du domaine public.

DEMANDE DE L'AUTORISATION DE CREER UN GROUPE D'HABITATIONS

La demande de l'autorisation de créer un groupe d'habitations répond aux procédures relevant de l'autorisation de lotir ainsi que celle de construire.

Constitution du dossier technique et administratif :

Le dossier à fournir à l'appui de la demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations doit comprendre :

- Les pièces à présenter pour l'obtention de l'autorisation de lotir ;
- Les pièces exigibles pour l'octroi du permis de construire. Pour éviter les doublons, les documents exigés pour les deux autorisations sont à présenter en une seule fois.

Lieu de dépôt du dossier :

Le dossier est à déposer en plusieurs exemplaires au bureau d'ordre de la commune concernée ou le cas échéant à celui du guichet unique s'il existe.

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** (voir annexe 5):

- Si votre projet a reçu un avis défavorable, 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, après paiement de toutes les taxes et services rendus (protection civile, commune, agence urbaine...).

DEMANDE DE L'AUTORISATION DE MORCELER

Si vous possédez un lot de terrain **dans une zone couverte par un document d'urbanisme approuvé**, 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 2500 m².

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

Constitution du dossier :

- Une demande signée par l'intéressé ou toute personne déléguée à cet effet.
- Un plan de situation au 1/2000 ou à défaut au 1/5000 de la parcelle concernée.
- Un certificat ou justificatif de la propriété foncière.
- Un plan cadastral si le terrain est immatriculé.
- Un plan masse relevant l'état de l'existant.
- Le plan du projet de morcellement régulier au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision.
- Copie du contrat avec l'ingénieur géomètre topographe.

Lieu de dépôt du dossier :

Le dossier est à déposer en quatre exemplaires au bureau d'ordre de la commune concernée ou le cas échéant à celui du guichet unique s'il existe.

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** (voir annexe 5):

- 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.

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.



Rémunération des services rendus

Pour l'Agence Urbaine, le montant des rémunérations pour les projets de morcellements et de morcellements-fusions est fixé à **vingt centimes hors taxes (0.20 DH HT) par mètre carré**. Le **montant minimal** perceptible est fixé à **deux mille dirhams Hors Taxes (2000.00 DH HT) pour les surfaces inférieures à (un) 01 ha**.

En sont exonérés conformément à la décision n°113/2018 relative à la rémunération des services rendus les projets présentés en annexe 2.



Concernant les commissions d’instruction des petits et grands projets (voir schéma en annexes), elles se tiennent dans le cadre de :

- Guichets uniques, pour les projets relevant des communes urbaines de plus de 50000 habitants, dont le secrétariat est assuré par les services de ladite commune ;
- Comités provinciaux ou préfectoraux pour le reste des communes relevant de notre ressort territorial, et dont le secrétariat est assuré par les services des provinces et préfecture.

LA REGLEMENTATION THERMIQUE DE LA CONSTRUCTION

Le décret d'application n°2-13-874 du 20 hja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment est entré en vigueur en novembre 2015.

Il vise la performance énergétique des:

- **constructions résidentielles** définies par la loi comme étant tout bâtiment dont les espaces réservés à l'habitation constituent plus de 80% de la surface utile de planchers ;
- **constructions tertiaires** signifiant tout bâtiment relevant des secteurs du tourisme, de la santé, de l'éducation et l'enseignement, de l'administration et du commerce et service.

Ce règlement ne s'impose pas aux bâtiments existants avant sa mise en application, ni à l'habitat individuel rural ni aux bâtiments à usage spécifique (industriel, agricole, stockage...).

Enfin, il reste à préciser que le ressort territorial de cette agence relève de deux zones climatiques :

- Zone 3 : Préfecture de Meknès et Province d'El Hajeb ;
- Zone 4 : Province d'Ifrane.

LES PROCEDURES



A cet effet, le respect de ses dispositions est dorénavant exigé lors de l'examen des demandes d'autorisation de créer des groupes d'habitations et de permis de construire.

Ainsi, **une fiche technique d'identification** du projet précisant les performances thermiques du bâtiment **est à joindre au dossier de demande d'autorisation comme pièce constitutive obligatoire** (modèles en annexe dudit règlement téléchargeable via le site web de l'AUMk).



le Logiciel BINAYATE de calcul et de vérification est disponible gratuitement pour le téléchargement via le site web de l'Agence Marocaine pour l'Efficacité Energétique (www.amee.ma - dans la rubrique « Publications »)

An architectural site plan or floor plan of a building complex, rendered in a light, sketchy style. The drawing shows various rectangular and polygonal structures, some with internal grid lines, and several circular elements that could represent trees or circular courtyards. The drawing is centered within a horizontal white band that is set against a dark teal background.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJETS EXONERES DE LA REMUNERATION DES SERVICES RENDUS

Sont exonérés du paiement de la rémunération des services rendus les projets suivants :

- Projets présentés par les collectivités locales ;
- Projets entrant dans le cadre de l'INDH ;
- Projets présentés par l'ALEM ;
- Projets d'équipements publics ;
- Projets de culte et de bienfaisance ;
- Projets entrant dans le cadre de l'assistance social en milieu rural ;
- Projets à usage d'habitation économique ou rurale à 3 niveaux au maximum (R+2) et dont le cumul de surfaces de planchers couverts est inférieur à 300m² ;
- Projets sociaux entrant dans le cadre de programmes nationaux et notamment : les logements sociaux n'excédant par 250.000,00 dhs tels que définis par la réglementation en vigueur ;
- Projets entrant dans le cadre du programme ville sans bidonville, ceux de résorption de bidonvilles et de restructuration de tissus non réglementaires.

ANNEXE 2 : PROJETS EXONERES DE LA REMUNERATION DES SERVICES RENDUS

Sont exonérés de la rémunération des services rendus pour les projets de morcellements et morcellements – fusions par l'Agence Urbaine de Meknès, tout projet de morcellement portant sur :

- La distraction des lots réservés aux voies, places et parkings à céder au domaine public ;
- La distraction des lots dans le cadre de projets d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- La distraction de lots réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
- La distraction des terrains appartenant à l'agence de logement et d'équipement militaires (A.L.E.M) ;
- La distraction des terrains réservés aux opérations de régularisations foncières et de restructurations des quartiers insalubres ;
- La distraction des terrains réservés aux opérations inscrites dans le cadre du programme de l'Initiative Nationale pour le Développement Humain(INDH).

ANNEXE 3 : LISTE DES GRANDS PROJETS

Sont instruits par la commission des grands projets, les projets suivants :

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 hors œuvre 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 l'objet de lotissements et dont le programme global à réaliser immédiatement ou à terme dépasse 20 logements.

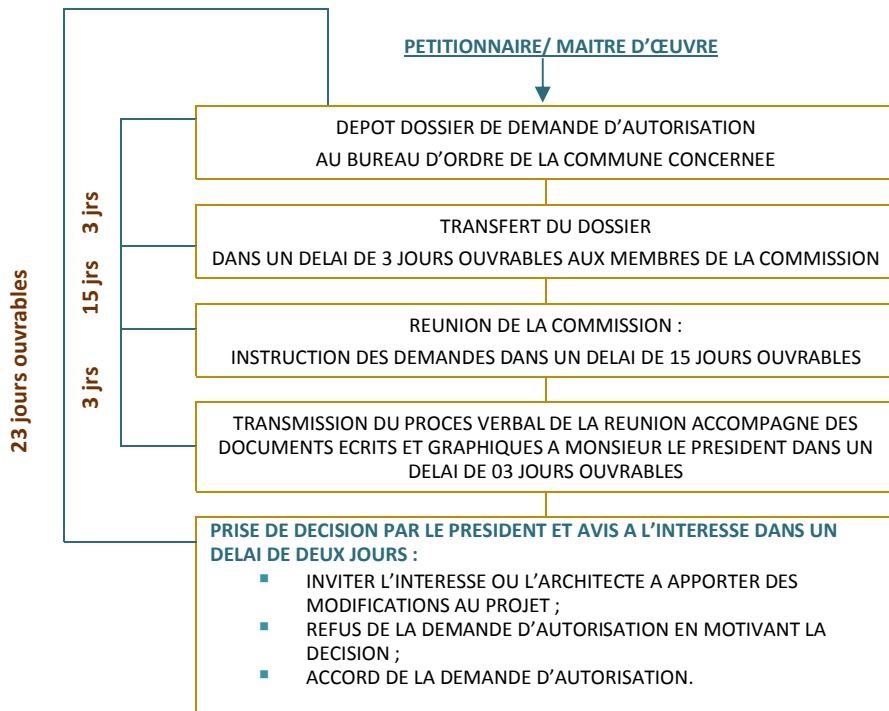
ANNEXE 4 : LISTE DES PETITS PROJETS

Sont instruits par la commission des petits projets, les projets suivants :

1. Construction de logements individuels (tout immeuble dont la hauteur ne dépasse pas 11.50m : R+2) situé dans un lotissement réceptionné ou irrégulier 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 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...)
6. Tous les projets non concernés par la procédure des grands projets.

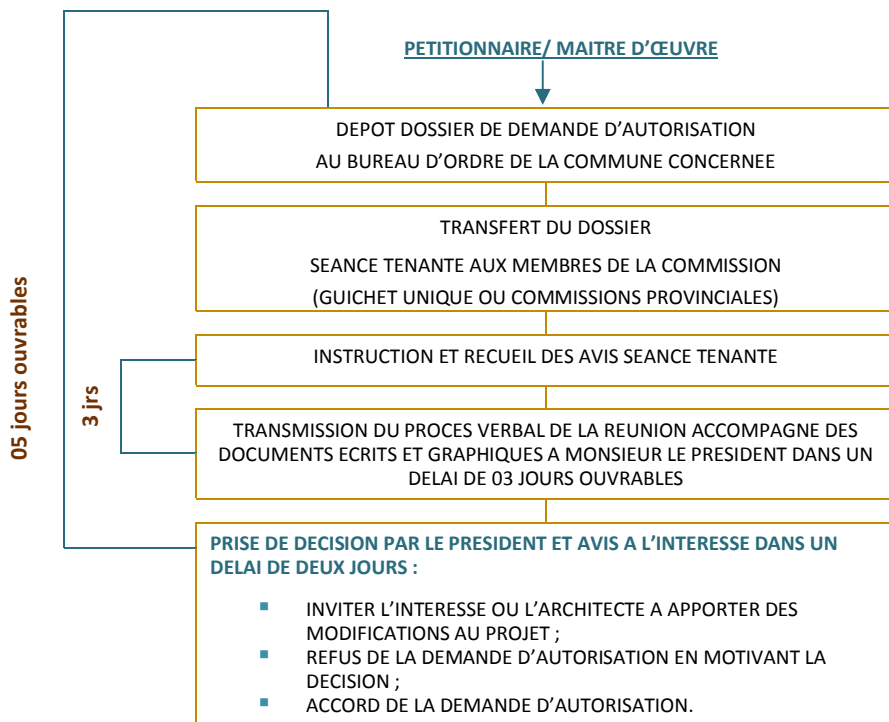
ANNEXE 5 : COMMISSION DES GRANDS PROJETS

Procédures de dépôt et d'instruction des demandes



ANNEXE 6 : COMMISSION DES PETITS PROJETS

Procédures de dépôt et d'instruction des demandes



PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION AU MAROC

Les principaux textes réglementant l'urbanisme et la construction au Maroc :

- Dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- Dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par ;
- Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rabii 1 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines ;
- Dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation la loi n° 78-00 portant charte communale telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative auxaccessibilités (B.O. n°5118 du 19 juin 2003)
- Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement.
- Dahir n°1-16-124 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.

PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION AU MAROC

- Le décret n° 2-92-832 du 27 rabii 11 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le décret n° 2-92-833 du 25 rabii 11 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements;
- Le décret n° 2-11-246 du 2 kaada 1432 (30 septembre 2011) portant application de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités.
- Le décret n°2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- Le décret d'application n°2-13-874 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Le décret n° 2.14.499 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions.

AGENCE URBAINE DE MEKNES

Adresse mail

aumk@menara.ma

Site web

www.aumk.ma

SIEGE

Meknès

**13, Rue Pasteur – Ville
Nouvelle BP 675 Meknès
50000 Maroc
Tél : + 212(0)535 51 03 10/11
Fax: +212(0)5 35 51 03 01**

LES ANTENNES

El Hajeb

**Complexe administratif –
Siège de la Province d’El
Hajeb
+212(0)5 35 54 25 49**

Ifrane

**563, 1^{er} étage, Rue Lilas – BP
10 Ifrane
+212(0)5 35 56 64 01**



Scannez ce code QR
pour télécharger ce
guide pratique

Edition 2018