

Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (8 octobre 1977) Relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation (B.O n° 3388 bis du 10.10.1977, p.1117). LOUANGE A DIEU SEUL ! (Grand Sceau de SA MAJESTE HASSAN II) Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur ! Que Notre majesté Chérifienne, Vu la constitution, notamment son article 102, A DECIDE CE QUI SUIT :

TITRE PREMIER : CHAMP D'APPLICATION

ART.1 - Les dispositions du présent dahir sont applicables aux immeubles situés à l'intérieur du périmètre des communes urbaines dont la liste est fixée par décret. (Voir art. 1 du décret n°2-76-69).

TITRE II : ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ART.2 - Sous réserve des dispositions de l'article 3, l'entretien des immeubles quels que soient leur nature ou leur usage et le nombre d'appartements ou de locaux qu'ils comportent, doit être assuré par des préposés non logés ou des entreprises spécialisées. Les modalités d'application du présent article, notamment les prescriptions relatives à l'entretien, sont fixées par décret. (Voir art. 3 à 9 du décret n°2-76-69).

TITRE III : INSTALLATION DE CONCIERGERIE

ART.3 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles à usage d'habitation comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes, et être pourvu d'un concierge pour en assurer la garde et l'entretien. L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de dix. Est considérée comme concierge, toute personne salariée employée par le propriétaire ou, le cas échéant, par le responsable de la gestion de l'immeuble et logée dans ledit immeuble ou dans ses cours et annexes, pour en assurer la surveillance et l'entretien.

ART.4 - Les propriétaires des immeubles bâtis avant la date d'entrée en vigueur du présent dahir, disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour se conformer à ses dispositions. Si une construction nouvelle est nécessaire, l'autorisation de construire doit être demandée dans le délai de six mois à dater de l'entrée en vigueur du présent dahir et la construction être réalisée dans le délai d'un an à compter de la date du permis de construire, ce délai pouvant être porté au double par l'autorité qui délivre le permis si la construction présente des difficultés particulières.

ART.5 - Sont dispensés de l'obligation prévue par l'article 3, les immeubles ou groupes d'immeubles dans lesquels l'aménagement d'une conciergerie est techniquement impossible ou entraînerait pour l'année qui suit la date de publication du présent dahir, une réduction du montant annuel brut des loyers de plus de 33 %. La valeur locative des locaux, prises en considération est celle qui est déterminée par le service des impôts urbains.

ART.6 - Les logements de concierge doivent satisfaire aux normes déterminées par la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et d'habitat et à toutes autres prescriptions fixées, le cas échéant, par décret (1).

TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES

ART.7 - La charge d'embaucher le concierge ou le préposé à l'entretien incombent au propriétaire ou, le cas échéant, au responsable de gestion de l'immeuble, dans des conditions qui seront fixées par décret. (Voir art. 3 du décret n° 2-76-69 ci-contre)

ART.8 - Nonobstant toutes dispositions légales ou contractuelles contraires ou tout usage contraire, le montant des salaires et des charges sociales résultant de l'application du présent dahir est supporté pour un tiers par le propriétaire de l'immeuble et, pour les deux tiers, par les occupants de celui-ci, par incorporation aux charges locatives. Dans les immeubles en copropriété, la totalité des salaires et des charges résultant de l'installation de la conciergerie et de l'entretien est répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs droits.

TITRE V :DISPOSITIONS SPECIALES AUX IMMEUBLES D'HABITAT ECONOMIQUE

ART.9 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitat économique comprenant de vingt à quarante appartements, situé dans le champ d'application du présent dahir, doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes et être pourvu d'un concierge, pour en assurer la garde et l'entretien. Si le nombre d'appartements de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, dépasse quarante, l'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre

concierge sont obligatoires. Il en est de même chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de quarante.

ART.10 - La surface utile du local à usage de conciergerie ne doit pas être inférieure à :

- 30m² pour une consistance d'une pièce, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles ne comportant pas plus de trente appartements ;
- 45m² pour une consistance de deux pièces, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles comportant de trente et un à quarante appartements. Pour toute tranche supplémentaire au-delà de quarante et comportant soit moins de trente appartements soit de trente à quarante appartements, la surface utile du local doit être celle définie ci-dessus pour le nombre d'appartements correspondant.

ART.11 - Est considéré comme immeuble d'habitat économique, au sens du présent dahir, tout immeuble ou groupe d'immeubles :

- soit situé dans les zones d'habitat économique créées dans les conditions prévues par le décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ou définies par les plans d'aménagement et construit en application de la réglementation approuvée par ce décret ;
- soit ayant une valeur immobilière totale ne dépassant pas les seuils fixés par la réglementation se rapportant à l'octroi des prêts à la construction et à l'acquisition des logements économiques.

TITRE VI :CONCIERGES ET PREPOSES A L'ENTRETIEN

Chapitre premier : Statut des concierges

- ART.12 - Les dispositions de la législation du travail et de la sécurité sociale sont applicables aux concierges, sous réserve des dispositions de l'article 13.
- ART.13 - Le salaire est librement fixé par entente entre les parties. Le logement du concierge constitue une partie de sa rémunération. Les avantages en nature accordés aux concierges entrent en ligne de compte pour la détermination du salaire. En aucun cas, ils ne peuvent, à eux seuls, tenir lieu de salaire. La part du salaire en nature, représentée, notamment, par la valeur locative de la conciergerie ne peut, en aucun cas, dépasser les 33% du salaire brut du concierge. La valeur locative prise en considération est celle qui est déterminée par le service des impôts urbains.
- ART.14 - Le congé annuel payé dont bénéficient les concierges est soumis aux dispositions du chapitre XIV du dahir du 5 Safar 1365 (9 janvier 1946) relatif aux congés annuels payés, tels qu'il a été modifié et complété.
- ART.15 - Le concierge congédié par l'employeur ne peut être obligé de quitter son logement avant un délai de trois mois ou sans le paiement d'une indemnité égale au prix de la location trimestrielle d'un logement équivalent à celui qu'il occupe. En cas de faute grave commise par le concierge dans l'exercice de ses fonctions, son renvoi immédiat ainsi que l'évacuation du logement, peuvent être ordonnés, sur demande de l'employeur, par le juge des référés de la situation de l'locataire. Le plan de zonage comprend : un document graphique ; un règlement définissant les règles d'utilisation du sol.

Section 2 : Etude, procédure d'instruction et d'approbation et effets du plan de zonage

Article 15: Le projet de plan de zonage est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales et approuvé dans les formes et conditions fixées par décret réglementaire.

Article 16 Préalablement à son approbation par l'administration, le projet de plan de zonage est soumis à l'examen des conseils communaux intéressés, et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine, conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 Chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale. Les dits conseils peuvent formuler dans le délai de deux mois à

compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des propositions qui sont étudiées par l'administration en liaison avec les collectivités locales intéressées. A défaut de faire connaître leur opinion dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 17 : Les plans de zonage ont effet pendant une période maximum de deux ans à partir de la date de publication du texte d'approbation.

Chapitre III Du plan d'aménagement

Section I: Champ d'application

Article 18 : Le plan d'aménagement est établi :

a) Pour tout ou partie d'un des territoires désignés au premier alinéa de l'article premier ci-dessus. Toutefois un plan d'aménagement ne pourra être établi pour partie d'un groupement d'urbanisme que si ledit groupement est doté d'un schéma directeur d'aménagement urbain.

b) Pour tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes rurales, ayant une vocation spécifique telle que touristique, industrielle ou minière et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration ; ces zones sont délimitées par l'administration sur proposition des conseils communaux compétents ou à défaut à la demande du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée.

Section 2 : Objet du plan d'aménagement

Article 19 : Le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments énumérés ci-après : l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ; les zones dans lesquelles toute construction est interdite ; les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ; les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que les espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, à modifier ou à créer ; les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n°06-87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n°1-88-172 du 13 chaoul 1409 (19 mai 1989), et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ; les emplacements 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 ; les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs ; les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ; les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ; les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ; les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ; les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ; les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier. Le plan d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1°, 9° et 11° du présent article qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Article 20: Le plan d'aménagement comprend : un ou plusieurs documents graphiques ; un règlement définissant les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent ainsi que les règles de construction applicables à la zone concernée.

Section 3 : Etude du plan d'aménagement Procédure d'instruction et d'approbation

Article 21 : Préalablement à l'établissement d'un plan d'aménagement, un arrêté dit "arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement" peut fixer les limites du territoire pour lequel l'étude du plan d'aménagement est envisagée. Le président du conseil communal édicte de sa propre initiative ou sur demande de l'administration l'arrêté de mise à l'étude après délibération dudit conseil. Cet arrêté a effet pendant six mois à compter de la date de sa publication au Bulletin officiel, et peut être renouvelé une seule fois pour une période d'égale durée.

Article 22 : Dès la publication de l'arrêté visé à l'article précédent, le président du conseil communal sursoit à statuer sur toutes les demandes d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou de construire dans le territoire concerné. Toutefois, il peut délivrer les autorisations de lotir, de créer des groupes d'habitations ou de construire, après accord de l'administration, si le projet est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain prises en application de l'article 4 ci-dessus, 2° et 3° et, à défaut d'un schéma directeur, s'il est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Article 23: Le projet de plan d'aménagement est établi à l'initiative de l'administration avec la participation des collectivités locales et approuvé dans les formes et conditions fixées par un décret réglementaire.

Article 24 : Préalablement à son approbation par l'administration, le projet de plan d'aménagement est soumis à l'examen du ou des conseils communaux intéressés et, le cas échéant, à celui du conseil de la communauté urbaine. Lesdits conseils peuvent formuler dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des propositions qui sont étudiées par l'administration en liaison avec les collectivités locales intéressées. A défaut de faire connaître leur opinion dans ce délai, lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 25 : Le projet de plan d'aménagement donne lieu à une enquête publique d'un mois qui se déroule concomitamment à l'examen du projet par le ou les conseils communaux intéressés. Cette enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler d'éventuelles observations. Les moyens de publication et de publicité sont assurés par le président du conseil communal avant la date du début de l'enquête. Les observations formulées au cours de cette enquête sont étudiées par le conseil communal, lors de l'examen par ses soins du projet de plan d'aménagement, avant d'être soumises à l'administration.

Article 26 : La modification du plan d'aménagement est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Section 4 : Des effets du plan d'aménagement

Article 27 : A compter de la date de clôture de l'enquête publique visée à l'article 25 ci-dessus et jusqu'à la parution du texte d'approbation du projet de plan d'aménagement, ne peuvent être autorisés les travaux de construction et de plantation ainsi que les créations de lotissements ou de groupes d'habitations, qui ne sont pas conformes aux prescriptions dudit projet. A compter de la même date, les dispositions du plan d'aménagement ou de zonage, s'il en existe un, cessent d'être applicables. Toutefois, si la publication du texte, visé au premier alinéa du présent article, n'intervient pas dans le délai de douze mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le projet de plan cesse d'être opposable.

Article 28 : Le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5°, 6° et 12° de l'article 19 ci-dessus. Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au Bulletin Officiel du texte d'approbation du plan d'aménagement et aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les zones réservées auxdits équipements avant un délai de 10 ans. Lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains à la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, l'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés aux affectations prévues : par les paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus, peuvent recevoir à titre provisoire une destination autre que celle prévue par le plan d'aménagement, après autorisation de la commune. Cette autorisation n'est délivrée que si l'affectation provisoire ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu par le plan. Dans tous les cas, le propriétaire est tenu de remettre les lieux en état au moment de la réalisation dudit équipement.

Article 29 : Le plan d'aménagement peut également valoir acte, de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus. A cette fin il désigne les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés. Les dispositions prévues par la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982), sont applicables au plan d'aménagement valant cessibilité, en ce qui concerne les formalités auxquelles il est soumis et ses effets. Toutefois la durée de l'enquête prévue à l'article 10 de la loi précitée, est limitée à un mois comme il est dit à l'article 25 ci-dessus.

Article 30 : Les indemnités auxquelles donnera lieu l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements prévus aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 19 ci-dessus sont fixées en ce qui concerne : la voirie, en tenant compte des éléments définis par les articles 37 et 38 ci-après ; les équipements autres que la voirie, conformément aux dispositions prévues par la loi précitée n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

Section 5: De la mise en oeuvre du plan d'aménagement

Article 31 : Les conseils communaux et, le cas échéant, le conseil de la communauté urbaine prennent toutes mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement.

Chapitre IV: Des arrêtés d'alignement Des arrêtés d'alignement emportant cessibilité

Section I : Etude Procédure d'instruction et d'approbation

Article 32 : Des arrêtés des présidents des conseils communaux après délibération desdits conseils peuvent décider la création des voies communales, places et parkings publics communaux, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle. Ils sont assortis d'un plan indiquant les limites de ladite voirie. Ces arrêtés peuvent également valoir actes de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations qu'ils fixent. A cette fin ils désignent les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.

Article 33 : Les arrêtés d'alignement ainsi que les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont pris après avis conforme de l'administration qui examine la compatibilité du projet avec le schéma - directeur d'aménagement urbain et /ou le plan d'aménagement s'ils existent. Ces arrêtés doivent recueillir les visas prévus par la réglementation en vigueur, préalablement à l'ouverture d'une enquête publique. La durée de cette enquête est fixée à un mois pour les arrêtés d'alignement et à deux mois pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité. Pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la publication de l'arrêté au Bulletin Officiel, aucune autorisation de construire ne sera accordée sur les terrains frappés d'alignement ou d'alignement et de cessibilité. Cette interdiction ne peut avoir une durée supérieure à six mois.

Article 34 : Les arrêtés d'alignement valent déclaration d'utilité publique des opérations qu'ils fixent. Ils produisent effet pendant une durée de dix ans. Cette durée est ramenée à deux ans pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité. A dater de la publication d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité, aucune construction nouvelle ne peut être élevée, aucun abaissement ni exhaussement du sol de nature à modifier l'état des lieux ne peuvent être effectués sur les terrains englobés dans la voirie publique en vertu du plan prévu à l'article 32 ci-dessus et il ne peut être fait aux constructions existantes sur les mêmes terrains que les réparations d'entretien autorisées par le président du conseil communal selon les formes et les conditions prescrites par le titre III de la présente loi. Toutefois, les terrains frappés uniquement d'alignement peuvent recevoir à titre provisoire une destination autre que celle prévue par l'arrêté d'alignement après autorisation du président du conseil communal. Cette autorisation n'est délivrée que si l'affectation provisoire ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu par le plan. Dans tous les cas le propriétaire est tenu de remettre les lieux en état au moment de la réalisation dudit équipement

Article 35 : Les dispositions prévues par la loi précitée n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, sont applicables aux arrêtés d'alignement emportant cessibilité, à l'exception de celles auxquelles il est dérogé par la présente loi.

Article 36 : La modification de l'arrêté d'alignement et de l'arrêté d'alignement emportant cessibilité est effectuée dans les formes prévues pour leur établissement. La durée de validité de tout arrêté portant modification d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement emportant cessibilité est celle de l'arrêté objet de ladite modification.

Section 2 De la contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale

Article 37: La commune procède soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition des immeubles tombant dans les emprises de la voirie communale en faisant application des règles particulières suivantes : le propriétaire de toute parcelle devenant ou demeurant riveraine de la voirie communale projetée, est tenu de contribuer gratuitement à la création de cette voirie jusqu'à concurrence de la valeur d'une portion de son terrain équivalente à un rectangle d'une largeur de dix mètres et d'une longueur égale à la longueur de façade dont disposera la parcelle sur ladite voirie. Cette contribution ne saurait toutefois dépasser la valeur du quart de la parcelle ; sur la demande du propriétaire, toute portion de terrain laissée hors des emprises de la voirie communale, mais devenant inconstructible au regard des règlements en vigueur, est obligatoirement acquise par la commune ; le propriétaire de chaque parcelle est en conséquence, après prélèvement sur la parcelle des emprises de la voirie et, en outre, s'il y a lieu, des portions inconstructibles, soit créancier, soit redevable d'une indemnité différentielle, selon que la valeur des surfaces prélevées sera supérieure ou inférieure à la contribution ci-dessus définie qui lui est imposée.

Article 38 : L'indemnité due aux riverains en vertu de l'article 37 ci-dessus est fixée conformément aux dispositions de la loi précitée n° 7-81 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et sur l'immeuble au moment de l'ouverture de l'enquête préalable à l'acte déclaratif d'utilité publique. En aucun cas il ne sera tenu compte pour la fixation de l'indemnité des dépenses afférentes aux travaux qui auraient pu être

autorisés en application des dispositions du troisième alinéa de l'article 34 ci-dessus. Le recouvrement des sommes dues par les propriétaires est poursuivi comme en matière d'impôts directs, l'état de recouvrement est établi par l'ordonnateur concerné.

Article 39 : Des voies spécialisées. Les propriétés riveraines des voies non ouvertes à la circulation générale, notamment des chemins de piétons ou des pistes pour cyclistes, ne jouissent pas des droits d'accès et de stationnement reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables auxdites voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits peut être accordé aux riverains sont déterminées soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie (plan d'aménagement, arrêté d'alignement ou arrêté d'alignement emportant cessibilité), soit par un arrêté du président du conseil communal. La cession des emprises des voies spécialisées où les droits des riverains définis ci-dessus sont supprimés ou restreints, donne lieu à indemnité pour la totalité de la superficie.

Titre III:Des constructions

Chapitre 1er : Du permis de construire

Article 40 : Il est interdit de procéder à aucune construction sans qu'ait été obtenu un permis dans les périmètres désignés à l'article premier ci-dessus et dans les zones à vocation spécifique justifiant un aménagement contrôlé, visées au b) de l'article 18 de la présente loi ; à l'extérieur des périmètres visés au paragraphe qui précède et des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement : le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de un kilomètre à compter de l'axe desdites voies, et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de cinq kilomètres ; dans les lotissements autorisés en application de la législation relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitations. Le permis de construire est également exigible dans le cas de modification aux constructions existantes, si elles portent sur des points visés par les règlements.

Article 41 : Le permis de construire est délivré par le président du conseil communal. Dans la zone périphérique d'une commune urbaine, le permis de construire est délivré par le président du conseil de la commune rurale concernée en coordination avec le président du conseil de ladite commune urbaine.

Article 42 : En dehors des périmètres visés à l'article 40 ci-dessus, le permis de construire peut être rendu obligatoire pour tout ou partie du Royaume ou pour certaines catégories de constructions définies par décret qui fixe également les règles et servitudes notamment d'implantation auxquelles devront satisfaire les constructions dans l'intérêt de la salubrité, de la commodité, de la circulation, de la sécurité et de l'esthétique.

Article 43 : Le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions des plans de zonage et des plans d'aménagement. Ledit permis est délivré sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur.

Article 44 : En outre, dans les communes urbaines et les centres délimités pour la construction de : tout immeuble, quel qu'en soit la nature ou l'usage, comportant au moins, soit quatre niveaux, soit trois niveaux comprenant six logements ; tout immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m². Le permis de construire doit être refusé si le projet ne prévoit pas l'installation des lignes nécessaires au raccordement desdits immeubles au réseau général des télécommunications publiques. Ces installations réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunications, dans les conditions fixées par décision réglementaire, devront satisfaire aux exigences de sécurité et assurer l'usager et l'Etat contre tout risque d'utilisation illégale des lignes de télécommunications.

Article 45 : Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de zonage, le président du conseil communal peut dans les périmètres des communes urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique, après avis de l'administration chargée de l'urbanisme : soit surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire ; le sursis doit être motivé et ne peut excéder deux années ; soit délivrer le permis de construire si la construction projetée est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain, prises en application de l'article 4 (2^o et 3^o) ci-dessus et, à défaut d'un schéma - directeur, si elle est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Article 46 : En dehors des périmètres visés à l'article 45 ci-dessus, et lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de zonage, le président du conseil communal délivre le permis de construire si le projet satisfait aux dispositions prévues par voie réglementaire, relatives à la superficie minimale de la parcelle de terrain sur laquelle doit être édifiée la construction, à la superficie constructible et à la hauteur de la construction. La construction doit respecter une zone de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine et de 5 m par rapport aux limites séparatives de propriété. Ces dispositions ne sont pas applicables à la construction des bâtiments publics

Article 47 : Le permis de construire est refusé si le terrain concerné n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, après avis des services compétents en la matière.

Article 48 : Dans le cas de silence du président du conseil communal, le permis de construire est censé accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Article 49 : Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visé à l'article 48 ci-dessus.

Chapitre II:De l'intervention de l'architecte et de sa mission

Article 50 : Dans les communes urbaines, les centres délimités et leurs zones périphériques, ainsi que dans les zones à vocation spécifique définies au b) de l' article 18 ci-dessus, le recours à un architecte exerçant à titre libéral et à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour : toute construction nouvelle ; toute modification apportée à une construction existante qui nécessite l'octroi du permis de construire ; tous travaux de restauration des monuments. Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'ordre des architectes constitue une condition pour l'obtention du permis de construire.

Article 51 : En dehors des périmètres visés à l'article 50 ci-dessus, le concours d'un architecte exerçant à titre libéral et d'ingénieurs spécialisés est obligatoire pour toute construction de bâtiments publics ou à usage du public.

Article 52 : Dans le cas où le recours à l'architecte et aux ingénieurs spécialisés est obligatoire en application des articles 50 et 51 ci-dessus, ceux-ci peuvent assumer la mission que leur confie le maître d'ouvrage sous réserve des dispositions prévues à l'article 53 ci-après.

Article 53 : Pour une opération de construction ou de modification d'une construction existante : a) l'architecte est obligatoirement chargé de : la conception ou la modification architecturale de l'oeuvre . l'établissement de tous documents architecturaux graphiques et écrits relatifs à la conception ou la modification de la construction en particulier ceux à fournir à la commune pour l'obtention du permis de construire conformément à la réglementation en vigueur . veiller à la conformité des études techniques réalisées par les ingénieurs spécialisés en construction avec la conception architecturale . suivre l'exécution des travaux de construction et en contrôler la conformité avec les plans architecturaux et les indications de l'autorisation de construire et ce, jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité ; b) les ingénieurs spécialisés sont obligatoirement chargés de : l'étude et l'établissement des documents techniques nécessaires relatifs à la conception de la construction ; suivre la réalisation des travaux se rapportant aux études techniques effectuées par eux.

Article 54 : Nonobstant les dispositions de l'article 53 ci-dessus, le recours à l'architecte n'est obligatoire que pour la conception ou la modification architecturale de l'oeuvre lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie cumulée des planchers est égale ou inférieure à 150 mètres carrés.

Chapitre III:Du permis d'habiter et du certificat de conformité

Article 55 : Le propriétaire ne peut utiliser la construction une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou, s'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité. Ces pièces sont délivrées, dans les formes et conditions fixées par voie réglementaire, par le président du conseil communal sur demande du propriétaire qui doit obligatoirement déclarer l'achèvement de la construction. Elles sont établies après récolement des travaux. Toutefois, si ceux-ci ont été dirigés par un architecte, le récolement peut être remplacé par une attestation de l'architecte. A défaut de délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité dans le délai d'un mois à compter de la date de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut demander à l'autorité locale compétente d'exercer le droit de substitution en application de l'article 49 du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Article 56 : Le permis d'habiter ou le certificat de conformité des immeubles désignés à l'article 44 ci-dessus ne peuvent être délivrés qu'après vérification par les services compétents en matière de télécommunications, de l'existence des lignes dont l'installation est imposée en application dudit article. Cette vérification doit être faite dans le mois suivant la déclaration d'achèvement de la construction, visée à l'article 55 ci-dessus. Faute de vérification à l'expiration dudit délai, celle-ci est réputée favorable.

Article 57 : Lorsque dans un lotissement les constructions sont réalisées par le lotisseur lui-même conformément aux dispositions de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire dudit lotissement

Article 58 : L'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité, ne peut être changée. Toutefois, le président du conseil communal peut, après accord de l'administration chargée de l'urbanisme, autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ledit changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

Chapitre IV:Des règlements de construction

Article 59 : Des règlements dits "règlements généraux de construction" fixent : la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles en application de la présente loi et de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application . les règles de sécurité qui doivent respecter les constructions, ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, notamment : les normes de stabilité et de solidité de la construction . la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ; les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité . les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique . les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente . les mesures destinées à prévenir l'incendie ; les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable . les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article 60 : Les règlements généraux de construction sont approuvés par décret réglementaire. Ces règlements sont applicables, dans les conditions qu'ils fixent ou qui sont fixées par leur acte d'approbation, à l'ensemble du territoire sauf dispositions contraires contenues soit dans lesdits règlements soit dans leur acte d'approbation.

Article 61 : Le président du conseil communal peut fixer, par arrêtés dits "règlements communaux de construction", celles des dispositions définies à l'article 59 ci-dessus qui ne sont pas prévues par les règlements généraux de construction ou par les plans d'aménagement. Ces règlements sont pris après délibération du conseil communal approuvée conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 Chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale. Ils ne doivent pas contredire les dispositions des règlements généraux de construction ou celles des règlements d'aménagement.

Article 62 : Les dispositions des règlements généraux de construction se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux de construction.

Chapitre V : Dispositions diverses

Article 63 : Les dispositions du titre III de la présente loi ne sont pas applicables aux ouvrages d'art (ponts, tunnels...) ainsi qu'aux équipements d'infrastructure tels que barrages, digues...

Titre IV : Des sanctions

Article 64 : Les infractions aux dispositions de la présente loi et à celles des règlements généraux ou communaux de construction et d'urbanisme sont constatées par : les officiers de police judiciaire . les fonctionnaires communaux chargés du contrôle des constructions ou commissionnés à cet effet par les présidents des collectivités locales en vertu des prescriptions du dahir du 30 septembre 1976 formant charte communale . les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme commissionnés à cet effet . les fonctionnaires de l'Etat commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme ainsi que tout expert ou architecte commissionné à cet effet, à titre exceptionnel, par le président du conseil communal concerné ou par l'administration de l'urbanisme.

Article 65 : L'agent ayant constaté une infraction de celles visées à l'article 64 ci-dessus en établit procès-verbal qu'il transmet dans les plus brefs délais au président du conseil communal, au gouverneur concerné et au contrevenant. Dès réception du procès-verbal, et lorsque les travaux de construction sont en cours, le président du conseil communal notifie au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier.

Article 66 : Lorsque les faits constatés sont constitutifs des interdictions prévues à l'article 34, alinéa 2, de l'interdiction de construire sans permis exprès ou tacite édictée par les articles 40 et 42, de l'interdiction d'utilisation de la construction sans permis d'habiter ou certificat de conformité prévue par l'article 55, d'un détournement d'affectation de la construction en violation de l'article 58, de la violation des règlements généraux ou communaux de construction prévus aux articles 59 et 61, ou de la violation des règlements d'urbanisme, le président du conseil communal dépose plainte entre les mains du procureur du Roi compétent aux fins d'engager les poursuites à l'encontre des contrevenants. Le wali ou gouverneur concerné en est informé. Si le président du conseil communal entend faire application de l'article 67 ci-après, il joint au dépôt de la plainte copie de la mise en demeure prévue à l'alinéa 1 dudit article.

Article 67 : Si les faits constitutifs de l'une des infractions prévues à l'article 66 ci-dessus peuvent être rapportés car ils ne présentent pas un trouble grave aux règlements d'urbanisme ou de construction violés, le président du conseil communal ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours ni excéder 30 jours. Si à l'expiration de ce délai les faits constitutifs de l'infraction ont pris fin, les poursuites de ce chef sont abandonnées. Si à l'expiration de ce délai le contrevenant n'a pas exécuté les ordres qui lui ont été notifiés, il est procédé comme il est prévu aux articles 68 et suivants ci-après. Le président du conseil communal informe les destinataires du procès-verbal et de la plainte des mesures qu'il a prises en application du présent article, des suites qui leur ont été réservées et du maintien ou du retrait de la plainte.

Article 68 : Lorsque l'infraction consiste en une construction sans autorisation préalable, alors que celle-ci est exigible, ou sur une zone réglementairement non susceptible d'accueillir la construction édictée ou en cours d'édification, ou lorsque la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible, les règles de solidité, de stabilité ou relatives aux matériaux et procédés de construction interdits ou la destination de la construction, le gouverneur peut, sur demande du président du conseil communal ou d'office, et après que la plainte visée à l'article 66 ci-dessus eut été déposée, ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières.

Article 69 : L'ordre de démolir est notifié au contrevenant et précise le délai qui lui est accordé pour effectuer les travaux de démolition, délai qui ne peut excéder 30 jours. Si dans le délai fixé, la démolition n'a pas été effectuée, il y est procédé par l'autorité locale aux frais du contrevenant.

Article 70 : La démolition de la construction ne fait pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées.

Article 71 : Est puni d'une amende de 10 000 dirhams à 100 000 dirhams le contrevenant qui engage une construction sans avoir obtenu l'autorisation expresse ou tacite prévue aux articles 40 et 42 ci-dessus. Est puni de la peine prévue à l'alinéa précédent le contrevenant qui, détenteur d'un permis de construire, construit un immeuble en violation du permis qui lui a été délivré en modifiant les hauteurs permises, les volumes ou l'implantation autorisés, la surface constructible ou la destination de l'immeuble. Est puni de la même peine le contrevenant qui viole l'une des interdictions visées à l'alinéa 2 de l'article 34 ci-dessus.

Article 72 : La violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux concernant la stabilité et la solidité de la construction, les matériaux et procédés de construction interdits et les mesures destinées à prévenir l'incendie est punie d'une amende de 10 000 à 100 000 dirhams.

Article 73 : La violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux concernant la superficie, le volume ou la dimension, les conditions d'aération et des dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité publique, est punie d'une amende de 5 000 à 50 000 dirhams.

Article 74 : La violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction généraux ou communaux qui ne sont pas visées par les dispositions des articles 72 et 73 ci-dessus, sont punies d'une amende de 1 000 à 10 000 dirhams.

Article 75 : L'utilisation par le propriétaire des constructions sans permis d'habiter ou certificat de conformité ou leur mise par lui à la disposition de tiers dans ces conditions sont punies d'une amende de 10 000 à 100 000 dirhams.

Article 76 : Sont considérés comme co-auteurs des infractions à la présente loi et aux règlements généraux ou communaux d'urbanisme ou de construction, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé ou tout autre maître d'oeuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Article 77 : La juridiction compétente est tenue d'ordonner, aux frais des contrevenants, la démolition de la construction ou l'exécution des travaux nécessaires pour rendre l'immeuble conforme à la réglementation en vigueur, s'il n'a pas été fait application des articles 68 et 69 ci-dessus. Les travaux ordonnés par la juridiction doivent être exécutés dans un délai de 30 jours à dater de la notification du jugement devenu définitif. A défaut, l'autorité locale peut y faire procéder quarante-huit heures après la mise en demeure adressée au contrevenant aux frais et risques de ce dernier, et prendre toutes mesures utiles à cette fin.

Article 78 : Le cumul des infractions entraîne le cumul des amendes.

Article 79 : Au cas de récidive pour infraction de qualification identique dans un délai de douze mois qui suit la date à laquelle la première décision de condamnation est devenue irrévocable, les amendes prévues aux articles 71 à 75 ci-dessus sont portées au double.

Article 80 : Nonobstant la procédure prévue au présent titre lorsque la construction est édifiée sur le domaine public, l'autorité locale peut faire procéder d'office et aux frais du contrevenant à sa démolition, sans préjudice de l'application des peines encourues par l'infraction constituée.

Titre V:Dispositions diverses et mesures transitoires voies de communications routières.

Chapitre 1er : Dispositions diverses des décrets et des arrêtés de reconnaissance Article 81: Dans tout le Royaume, il peut être procédé à la reconnaissance des routes, chemins, pistes, ou nies utilisés en vue de confirmer leur domanialité publique et de fixer leur limite. Cette reconnaissance est prononcée par arrêté du président du conseil communal après délibération dudit conseil en ce qui concerne la voirie communale et par décret en ce qui concerne les autres Les décrets et les arrêtés de reconnaissance sont assortis d'un plan fixant le tracé de la voirie publique. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucune réclamation passé le délai d'un an à partir de leur publication au Bulletin officiel.

Article 82: Les dispositions de la section 2 du chapitre IV du titre II de la présente loi sont également applicables pour la réalisation des voies de communication routières.

Article 83: Les dispositions visées à l'article 39 ci-dessus sont fixées pour les voies spécialisées d'Etat, notamment les autoroutes, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture desdites voies, soit par décret.

Article 84 : N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées en application de la présente loi et des textes réglementaires pris pour son application, en matière de sécurité, d'hygiène et d'esthétique. Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité à défaut d'accord amiable est fixée par le tribunal.

Article 85 : Les attributions reconnues par la présente loi aux présidents des conseils communaux sont exercées dans les communes urbaines de Rabat-Hassan et du Méchouar de Casablanca par les autorités désignées respectivement aux articles 67 et 67 bis du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 Chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale, tel qu'il a été modifiée, complété notamment par le dahir portant loi n° 1-84-165 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984).

Article 86 : Demeurent applicables dans l'intégralité de leurs dispositions : le dahir portant loi n° 1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à l'agence urbaine de Casablanca . le dahir portant loi n° 1-s4-17 du 21 Rebia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca

Article 87 : Est abrogé le dahir du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme, tel qu'il a été modifié et complété.

Article 88 : Les références faites par les textes législatifs et réglementaires aux dispositions du dahir du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme s'appliquent de plein droit aux dispositions correspondantes édictées par la présente loi.

Chapitre II:Mesures transitoires

Article 89: Par dérogation aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre II de la présente loi et jusqu'à l'établissement de nouveaux schémas-directeurs d'aménagement urbain, les schémas directeurs établis antérieurement à la date de publication de ladite loi et dont la liste sera arrêtée par voie réglementaire produisent les effets prévus B la section 4 du chapitre précité. Toutefois, la date d'engagement des consultations entre les différentes personnes morales visées à l'article 9 ci-dessus, au sujet de ces schémas directeurs, ne doit pas être antérieure à plus de dix ans à la date de publication de la présente loi.

Article 90 : Les plans d'aménagement approuvés à la date de publication de la présente loi continuent à produire les effets prévus par le dahir du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme jusqu'à la date de publication du texte d'approbation des nouveaux plans d'aménagement qui leur seront substitués.

Article 91 : Les procédures d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement dont les conseils communaux auront été saisis à la date de publication de la présente loi, seront menées à leur terme conformément aux dispositions du dahir précité du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952).

Article 92 : La modification des plans d'aménagement approuvés en application du dahir précité du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952) interviendra dans les formes et conditions prévues par la présente loi.

Article 93 : Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux projets de construction qui, à la date de sa publication, ont fait l'objet d'un dossier régulièrement constitué, déposé au siège du conseil communal en vue de l'obtention du permis de construire.