

Arrêté conjoint du ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'intérieur n° 3214-13 du 10 moharrem 1435 (14 novembre 2013) fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que les textes pris pour leur application.

LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE,

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR,

Vu la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;

Vu la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;

Vu le dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;

Vu le décret n° 2-92-832 du 27 rabii II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2-92-833 du 25 rabii II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

Vu 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,

ARRÊTENT :

ARTICLE PREMIER. – Est fixée la liste des pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation, en application des dispositions de l'article 32 du décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) précité, comme suit :

1. – Demande d'autorisation de lotir

1.1. – Les pièces principales exigibles au dépôt des dossiers de demande d'autorisation de lotir

Le dossier de demande d'autorisation de lotir doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

1. une demande signée par la pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet, et ce, conformément au modèle fixé en annexe n° 4 du décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) ;

2. un certificat de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie attestant que le terrain à lotir est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que, dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions est expiré sans qu'aucune opposition n'ait été formulée ;

3. un plan délivré par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie précisant les limites de la propriété objet du lotissement ;

4. un plan topographique établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsque la superficie du lotissement projeté dépasse 25 hectares, indiquant notamment :

- les limites de la propriété avec les numéros de bornes et des titres fonciers riverains ;
- les distances entre les bornes ;
- les points cotés et courbes de niveau ;
- les plantations et les constructions existantes, le cas échéant.

5. les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement comprenant :

- un plan de conception urbanistique du lotissement à l'échelle 1/500 ou de 1/1000 établi sur le plan topographique de l'immeuble objet du lotissement, indiquant :
 - les côtes principales du projet ;
 - les côtes de seuils ;
 - le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés notamment les chaussées, bordures de trottoirs, emplacement réservés au stationnement et autres ;
 - les voies et places qui sont soumises à un ordonnancement architectural ;
 - les limites, la contenance et les dimensions des lots dont le numérotage doit être continu et progressif même si la réalisation du lotissement est faite par secteurs ;
 - les emplacements réservés aux équipements d'enseignement, de santé, de sport et aux équipements culturels, culturels, administratifs, commerciaux et de services ;
 - les emplacements réservés aux espaces verts et la nature des plantations prévues ;
 - le raccordement du lotissement avec les voies publiques et les voies des lotissements limitrophes et, le cas échéant, avec la zone située aux abords des lotissements projets conformément aux indications du plan d'aménagement de ladite zone.

– un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou, à défaut, au 1/5000 comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain.

6. les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers d'eau, d'assainissement et d'électricité comprenant :

- les points de raccordement du lotissement avec les réseaux d'égout et de distribution d'eau potable et d'énergie électrique situés à proximité, s'il y a lieu ;

- les points de raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques pour les projets de lotissements destinés à recevoir soit des villas, soit des immeubles quels qu'en soient la nature ou l'usage, comportant au moins quatre niveaux ou trois niveaux comprenant six logements, soit des immeubles à usage industriel ou commercial ;
- l'emplacement des bornes-fontaines, le cas échéant.

7. le cahier des charges mentionnant :

- les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement, telles que la nature des constructions à édifier, les plantations à conserver ou à créer, les zones de recul à respecter, ainsi que celles créées en application de la législation et la réglementation relatives à la conservation des monuments historiques et des sites naturels ;
- le nombre et la superficie des lots par catégorie de construction suivant leur destination ;
- le volume des constructions à édifier ;
- les emplacements à réserver aux établissements commerciaux, aux équipements publics et collectifs et leur superficie ;
- la voirie (rue, chemins, places, parkings...) et les espaces libres plantés dont la réalisation et l'aménagement incombent au lotisseur et tous les autres travaux d'équipement qui sont à sa charge ;
- la voirie et les espaces libres dont la réalisation et l'aménagement incombent à la commune ;
- et, le cas échéant, les conditions de réalisation des fosses septiques.

8. une copie du contrat conclu avec la maîtrise d'œuvre du projet.

1.2. – Les pièces complémentaires exigibles avant la remise des documents portant mention « ne varietur »

Le dossier de demande d'autorisation de lotir doit comporter, avant la remise des documents portant mention « ne varietur », les pièces complémentaires suivantes :

1. les documents complémentaires relatifs à la conception urbanistique du lotissement comprenant :

- un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnement architectural ;
- les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

2. les documents techniques complémentaires comprenant :

- un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établis sur le plan topographique, indiquant :
 - le schéma de distribution d'eau, d'électricité et d'éclairage public ;
 - le tracé du réseau d'égout ;
 - la position des ouvrages spéciaux ;
 - le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes du lotissement ;
 - le réseau de télécommunication nécessaire au raccordement au réseau général des télécommunications publiques.

- les profils en long des chaussées, égouts et canalisations d'eau (section de toutes les canalisations avec justificatif des calculs). Ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins tant pour les hauteurs que pour les longueurs ;

- les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants (talus) avec en particulier l'indication :

- des largeurs des chaussées, dimension de bordures et pentes ;
- des propositions des différentes canalisations souterraines.

- les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant ;

- copie du récépissé d'acquiescement des rémunérations pour services rendus ;

- fiche de renseignements, en double exemplaires, dûment signé et légalisé par le pétitionnaire.

1.3. – Le nombre des pièces exigibles

Les pièces exigibles à la demande d'autorisation de lotir sont fournies en sept exemplaires. Toutefois, et selon l'importance et la situation du lotissement, il peut être demandé au pétitionnaire de fournir un nombre d'exemplaires supplémentaires sans dépasser quatorze copies.

2. Demandes d'autorisation de créer des groupes d'habitations

2.1. – Les pièces principales exigibles au dépôt des dossiers de demande d'autorisation de créer des groupes d'habitations

Le dossier de demande d'autorisation de créer un groupe d'habitations doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

1. une demande signée par le pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet, et ce, conformément au modèle fixé en annexe n° 4 du décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) ;

2. un certificat de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie attestant que le terrain objet de création d'un groupe d'habitations est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que, dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions est expiré sans qu'aucune opposition n'ait été formulée ;

3. un plan dérivé par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie précisant les limites de la propriété objet de création d'un groupe d'habitations ;

4. un plan topographique établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsque la superficie du groupe d'habitations projeté dépasse 25 hectares, indiquant notamment :

- les limites de la propriété avec les numéros des bornes et des titres fonciers riverains ;
- les distances entre les bornes ;
- les points cotés et courbes de niveau ;
- les plantations et les constructions existantes, le cas échéant.

5. les documents relatifs à la conception urbanistique du groupe d'habitations comprenant :

- un plan de conception urbanistique du groupe d'habitations à l'échelle 1/500 ou de 1/1000 établi sur le plan topographique de l'immeuble objet du groupe d'habitation, indiquant :
 - les côtes principales du projet ;
 - les côtes de seuils ;
 - le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés : chaussées, bordures de trottoirs, emplacements réservés au stationnement et autres ;
 - les voies et places qui sont soumises à un ordonnancement architectural ;
 - les limites, la contenance et les dimensions des unités d'habitation dont le numérotage doit être continu et progressif même si la réalisation du groupe d'habitations est faite par secteurs ;
 - les emplacements réservés aux équipements d'enseignement, de santé, de sport et aux équipements culturels, culturels, administratifs, commerciaux et de services ;
 - les emplacements réservés aux espaces verts et la nature des plantations prévues ;

- le raccordement du groupe d'habitations avec les voies publiques et les voies des lotissements et groupes d'habitations limitrophes, et, le cas échéant, avec la zone située au abords des lotissements et groupes d'habitations projetés conformément aux indications du plan d'aménagement de ladite zone.

- un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou au 1/5000 comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain.

6. les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers d'eau, d'assainissement et d'électricité comprenant :

- les points de raccordement du groupe d'habitations avec les réseaux d'égout et de distribution d'eau potable et d'énergie électrique situés à proximité, s'il y a lieu ;
- les points de raccordement du groupe d'habitations au réseau général des télécommunications publiques pour les projets de création de groupes d'habitations destinés à recevoir soit des villas, soit des immeubles quels qu'en soient la nature ou l'usage, comportant au moins quatre niveaux ou trois niveaux et six logements, soit des immeubles à usage industriel ou commercial ;
- l'emplacement des bornes-fontaines, le cas échéant.

7. le cahier des charges mentionnant :

- les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement, telles que la nature des constructions à édifier, les plantations à conserver ou à créer, les zones de recul à respecter, ainsi que celles créées en application de la législation et la réglementation relatives à la conservation des monuments historiques et des sites ;
- le nombre et la superficie des unités d'habitation par catégorie de construction suivant leur destination ;
- le volume des constructions à édifier ;
- les emplacements à réserver aux établissements commerciaux, aux équipements publics et collectifs et leur superficie ;
- la voirie (rue, chemins, places, parking) et les espaces libres plantés dont la réalisation et l'aménagement incombent au maître d'ouvrage et tous les autres travaux d'équipement qui sont à sa charge ;
- la voirie et les espaces libres dont la réalisation et l'aménagement incombent à la commune ;
- et, le cas échéant, les conditions de réalisation des fosses septiques.

8. le plan d'architecture comprenant tous les niveaux de l'immeuble, le rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol, les terrasses et les plafonds à une échelle qui ne peut être inférieure à 1/100.

Le plan du rez-de-chaussée doit clairement indiquer l'alignement de la rue et comporter toutes les côtes des limites extérieures du terrain, le niveau du trottoir, les superficies des cours et courettes ainsi que les dimensions permettant de les contrôler. Toutes ces indications doivent obligatoirement figurer sur les plans.

Les documents graphiques doivent également présenter toutes les façades de l'édifice et celles avoisinantes, le plan de masse de l'immeuble à édifier, les profils et coupes nécessaires à l'entière compréhension du projet.

Lorsque la demande se rapporte à une transformation ou à une modification des constructions au niveau du groupe d'habitations, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :

- parties existantes à conserver : teinte neutre ;
- parties à construire : teinte rouge ;
- partie à démolir : teinte jaune.

9. l'ancien plan autorisé du groupe d'habitations lorsque la demande se rapporte à une modification des constructions au niveau du groupe d'habitations existant ou lorsqu'il s'agit d'un renouvellement d'autorisation, qu'il s'agisse de modification ou non, ou de construction nouvelle au niveau d'un groupe d'habitations ayant déjà été autorisé. A défaut de l'ancien plan autorisé, le pétitionnaire doit fournir un relevé de l'existant.

10. une copie du contrat conclu avec la maîtrise d'œuvre du projet.

2.2. – Les pièces complémentaires exigibles avant la remise des documents portant mention « ne varietur »

Le dossier de demande d'autorisation de créer des groupes d'habitations doit comporter, avant la remise des documents portant mention « ne varietur », les pièces complémentaires suivantes :

1. les documents complémentaires relatifs à la conception urbanistique du groupe d'habitations comprenant :

- un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural ;
- les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

2. les documents techniques complémentaires comprenant :

- un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établis sur le plan topographique, indiquant :
 - le schéma de distribution d'eau, d'électricité et d'éclairage public ;
 - le tracé du réseau d'égout ;
 - la position des ouvrages spéciaux ;
 - le réseau de télécommunications nécessaire au raccordement du groupe d'habitations au réseau général des télécommunications publiques ;
 - le raccordement de chaque unité du groupe d'habitations aux divers réseaux internes du groupe d'habitations.

- les profils en long des chaussées, égouts et canalisations d'eau (section de toutes les canalisations avec justificatif des calculs). ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins tant pour les hauteurs que pour les longueurs ;

- les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants (talus) avec en particulier l'indication :

- des largeurs des chaussées, dimensions de bordures et pentes ;
- des positions des différentes canalisations souterraines.

- les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant ;

- les plans techniques réalisés par les ingénieurs spécialisés relatifs à la structure et à la stabilité des constructions et à leur solidité conformément aux règlements en vigueur ;

- copies du récépissé d'acquittement des rémunérations pour services rendus ;

- fiche de renseignements, en double exemplaires, dûment signé et légalisé par le pétitionnaire.

2.3. – Le nombre des pièces exigibles

Les pièces exigibles à la demande d'autorisation de créer des groupes d'habitations sont fournies en nombre d'exemplaires fixés pour les demandes d'autorisation de lotir en nombre d'exemplaires fixés pour les demandes de permis de construire.

3. Demande d'autorisation de morceler

3.1. – Les pièces principales exigibles au dépôt des dossiers de demande d'autorisation de morceler

Le dossier de demande d'autorisation de morceler doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

1. une demande signée par le pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet, et ce, conformément au modèle fixé en annexe n° 4 du décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) ;

2. un plan de situation de la parcelle concernée, établi par un ingénieur géomètre topographe au 1/2000 ou à défaut au 1/5000, rattaché au réseau géodésique, le cas échéant, et comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant, de localiser le terrain ;

3. un certificat de de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie faisant ressortir la nature et la consistance de l'immeuble, le nom du propriétaire, les droits réels immobiliers et les charges foncières existants sur l'immeuble, et dans le cas où il s'agit d'une copropriété, la part indivise revenant à chaque copropriétaire, si la propriété est immatriculée, et une copie certifiée conforme de l'acte de propriété de la parcelle en cause dans le cas où elle n'est pas immatriculée ;

4. un plan délivré par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie précisant les limites de la propriété objet de morcellement dans le cas où la propriété est immatriculée ;

5. un plan masse faisant apparaître les bâtiments existants, éventuellement ;

6. le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision ;

7. une copie du contrat conclu avec l'ingénieur géomètre-topographe.

3.2. – Le nombre des pièces exigibles

Les pièces exigibles à la demande d'autorisation de morceler, sont fournies en quatre exemplaires.

4. Demandes de permis de construire

4.1. – Les pièces principales exigibles au dépôt des dossiers de demande de permis de construire

Le dossier de demande de permis de construire doit comporter, au moment du dépôt, les pièces principales suivantes :

1. une demande signée par le pétitionnaire ou par le concepteur du projet ou toute autre personne dûment mandatée à cet effet, et ce, conformément au modèle fixé en annexe n° 4 du décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) ;

2. un certificat de propriété de la parcelle ou de la construction existante ou de la construction à modifier ou à défaut une attestation justifiant la propriété du terrain où est projeté le projet ;

3. un plan délivré par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie précisant les limites de la propriété dans le cas où la propriété est immatriculée ou un levé topographique dans le cas où la propriété n'est pas immatriculée ;

4. un plan de situation de la parcelle concernée, le cas échéant, et comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant de localiser le terrain ;

5. les plans d'architecture comprenant tous les niveaux de l'immeuble, le rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol, les terrasses et les plafonds à une échelle qui ne peut être inférieure à 1/100. Le plan du rez-de-chaussée doit clairement indiquer l'alignement de la rue et comporter toutes les côtes des limites extérieures du terrain, le niveau du trottoir, les superficies des cours et courettes ainsi que les dimensions permettant de les contrôler. Toutes ces indications doivent obligatoirement figurer sur les plans.

Les documents graphiques doivent également présenter toutes les façades de l'édifice et celles avoisinantes, le plan de masse de l'immeuble à édifier, les profils et coupes nécessaires à l'entière compréhension du projet.

Lorsque la demande se rapporte à une modification totale ou partielle d'une construction existante, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :

– parties existantes à conserver : teinte neutre ;

– parties à construire : teinte rouge ;

– partie à démolir : teinte jaune.

6. l'ancien plan autorisé et le permis de construire ou l'autorisation de lotir précédente, lorsque la demande se rapporte à une modification de la construction existante ou lorsqu'il s'agit d'un renouvellement de permis, qu'il s'agisse de modification ou non, ou de construction nouvelle au niveau d'un lotissement ayant déjà été autorisé. A défaut de l'ancien plan autorisé, le pétitionnaire doit fournir un relevé de l'existant ;

7. une copie du contrat d'architecte dans le cas où le recours à ce dernier est obligatoire conformément aux lois en vigueur.

4.2. – Les pièces complémentaires exigibles avant la délivrance du permis de construire

Le dossier de demande du permis de construire doit comporter, avant sa délivrance, les pièces complémentaires suivantes :

1. fiche de renseignements dûment signée et légalisée par le pétitionnaire ;

2. un dossier technique afférent au raccordement des constructions au réseau général des télécommunications publiques, lorsqu'il s'agit d'immeuble, quel qu'en soit la nature ou l'usage, comportant au moins quatre niveaux ou trois niveaux comprenant six logements, ou d'immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m² ;

3. les plans techniques réalisés par les ingénieurs spécialisés relatifs à la structure et à la stabilité des constructions et à leur solidité conformément aux règlements en vigueur ;

4. un exemplaire du constat d'alignement si la construction est projetée en bordure d'une voie publique ;

5. copie du récépissé d'acquiescement des rémunérations pour services rendus.

4.3. – Le nombre des pièces exigibles

Les pièces exigibles à la demande de permis de construire sont fournies en huit exemplaires.

ART. 2. – Est publié le présent arrêté conjoint au *Bulletin officiel*.

Rabat, le 10 moharrem 1435 (14 novembre 2013).

Le ministre de l'urbanisme
et de l'aménagement
du territoire,

MOHAND LAENSER.

Le ministre de l'intérieur,

MOHAMED HASSAD.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6219 du 4 rabii I 1435 (6 janvier 2014).