



ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⵎⴰⵔⴰ
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⵎⴰⵔⴰ

الكتابة العامة
مديرية التعمير

2812

2024 أبريل 01

إلى

السيدات والسادة مدراء الوكالات الحضرية

الموضوع : بخصوص مسطرة دراسة ملفات طلبات رخص تسوية البناءات غير القانونية.
المرفقات : دليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البناءات غير القانونية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فكما تعلمون، فقد صدر بالجريدة الرسمية عدد 7194 بتاريخ 11 ماي 2023 المرسوم رقم 2.23.103 المتعلق بمنح رخصة تسوية البناءات غير القانونية، حيث تم بموجبه تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البناءات غير القانونية لمدة سنتين وإلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 لفتح إمكانية تسوية البناءات غير القانونية حتى في حالة وجود محضر معاينة بالمخالفة.

وعلى إثر تقييم مسطرة دراسة ملفات رخص التسوية بعد مضي مدة تسعة أشهر من إعمالها، فقد لوحظ أن العمل بمقتضيات المرسوم الجديد طرح صعوبات على مستوى التنفيذ، مما أدى إلى انخفاض معدل طلبات رخص التسوية، حيث تتمثل هذه الصعوبات في جزء كبير منها في عدم احترام قواعد البناء.

ولهذا الغرض، وفي أفق معالجة هذه الإشكالية، وتفعيلا لخلاصات ورشة العمل المنعقدة بحضور الوكالات الحضرية، فقد تم وضع دليل للممارسات الجيدة يتعلق بمسطرة تسوية البناءات غير القانونية لتحديد الحالات التي لا يمكن تسويتها وكذا إبراز الممارسات الجيدة التي يتعين تميمها بناءً على الخبرات التي راكمتها الوكالات الحضرية في هذا المجال.

واعتبارا للغايات والأهداف التي يتوخاها المرسوم رقم 2.23.103 الصادر في 17 من شوال 1444 (8 ماي 2023) بشأن منح رخص التسوية المتعلقة بالبناءات غير القانونية، والذي فتح بشكل استثنائي الأجل المشار إليه أعلاه أمام إمكانية تسوية وضعية البناءات غير القانونية وإدماجها في النسيج العمراني وفي الدورة الاقتصادية، فإنه يتعين عليكم العمل على إضفاء وتوخي المرونة في مسطرة دراسة ملفات طلبات رخص التسوية وذلك من خلال:

- تعبئة كافة الأطر والمستخدمين العاملين تحت إمرتكم وحثهم على ضرورة العمل على تيسير معالجة ملفات طلبات رخص التسوية المقدمة مع وجوب الاقتصار على الملاحظات الجوهرية من قبيل ارتفاقات وثائق التعمير والتجزئات وعدد المستويات والمقتضيات التي تمس حقوق الأغيار، والتصنيف والتراجعات

المقررة؛

- العمل على تعميم الدراسة القبلية لملفات طلبات رخص التسوية وإشراك المهنيين في معالجة المشاريع المودعة وتشجيع التبادل الإلكتروني بهذا الخصوص؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البناءات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار الحالات التي لا يمكن تسويتها؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي وطلبات تسوية المشاريع الاستثمارية؛
- العمل بالتوجهات المتضمنة في دليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البناءات غير القانونية.

وإذ أوافقكم طيه بدليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البناءات غير القانونية ، فإني أهيب بالسيدات والسادة مدراء الوكالات الحضرية إيلاء الأهمية القصوى لتتبع تنفيذ التوجيهات الواردة بهذه الدورية على الوجه الأكمل والسهل على اتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة لتفعيلها وتعميم فحواها على مستوى المهنيين والفاعلين المحليين ، مع الحرص على موافاة المصالح المركزية لهذه الوزارة (مديرية التعمير) على البريد الإلكتروني urbanismeau@gmail.com بجرد دوري مفصل للمشاريع المعنية ولنتائج أشغال لجان إعادة الدراسة وللصعوبات التي قد تعترض تنفيذ المقتضيات الواردة ضمن هذه الدورية.

وزير إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
إبضاء : فالحمة الزهرل المنصوري



المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان
وسياسة المدينة

دليل الممارسات الجيدة

تسوية البناءات غير القانونية

أبريل 2024



فهرس

- 01 السباق العام
- 02 تذكار بالإطار القانوني
- 03 الخطاطة الحالية لمسار التسوية على مستوى منصة رخص
- 04 الحالات التي لا يمكن تسويتها
- 05 الممارسات الجيدة
- 06 توصيات عامة

01 السياق العام

السياق العام

تشهد الأنسجة العمرانية ببلادنا وجود نسبة مهمة من البناءات غير القانونية. وبالرغم من الجهود الكبيرة التي بذلتها وزارة اعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة لإدماج هاته الأنسجة غير القانونية من خلال عمليات إعادة الهيكلة والتأهيل الحضري. فإنها تظل حاضرة بنسبة كبيرة وتتطلب دعما بنويا بهدف تحسين البيئة المعيشية للمواطنين وضمان كرامتهم.

ولهذا تعتبر التسوية التعميرية من الأولويات على مستوى وزارتنا نظرا للواقع الاقتصادي والاجتماعي الذي يترتب عليها، الأمر الذي يستلزم تعبئة عامة، ومرونة في معالجة الملفات بهدف إدماج الأنسجة غير القانونية في الدينامية الاقتصادية والاجتماعية.

وتحقيقا لهذه الغاية، وفي سياق معالجة هذه الإشكالية، فقد مكن المرسوم الأول رقم 2.18.475 بتاريخ 12 يونيو 2019 من تحديد إجراءات وشروط منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم.

ويندرج المرسوم المذكور في إطار الجهود التي تبذلها السلطات العمومية لمكافحة انتشار البناءات غير القانونية، من خلال إتاحة إمكانية تسوية الوضعية القانونية لهذه البناءات وإدماجها في النسيج العمراني وفي الدورة الاقتصادية.

بعد انتهاء مدة سريان المرسوم السالف الذكر دون بلوغ الأهداف المسطرة، فقد تم استصدار المرسوم رقم 2.23.130 المؤرخ في 8 ماي 2023 المتعلق بمنح رخصة تسوية البناءات غير القانونية مع التنصيص على مقتضيات التالية:

- تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البناءات غير القانونية لمدة سنتين إضافيتين؛
- إلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 لفتح إمكانية تسوية البناءات غير القانونية حتى في حالة وجود محضر بالمخالفة.

السياق العام

وعلى إثر تقييم الممارسة لمدة 9 أشهر، فقد لوحظ أن مقتضيات المرسوم الجديد قد مكنت من تسليط الضوء على صعوبات التنفيذ التي أدت إلى انخفاض معدل طلبات التسوية، والتي يتمثل جزء كبير منها في عدم احترام قواعد البناء.

ولهذا الغرض، وفي أفق معالجة هذه الاشكالية، فقد تم وضع هذا الدليل الإجرائي لتحديد الحالات التي لا يمكن تسويتها وإبراز الممارسات الجيدة بهدف:

- تثمين هذه الممارسات بناءً على الخبرات التي راكمتها الوكالات الحضرية في هذا المجال؛
- التفكير في مرتكزات التسوية التعميرية بدل التسوية العقارية؛
- إرساء خدمة الدراسة القبلية لطلبات رخص تسوية البنايات غير القانونية على مستوى الوكالات الحضرية؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البنايات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار التي لا يمكن تسويتها ؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي؛
- تحسين المقتضيات القانونية لضوابط تصاميم إعادة الهيكلة خلال إعداد وثائق التعمير التي تغطي هذه المجالات.

02 تذكير بالإطار القانوني

تذكير بالإطار القانوني

1. القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله وتتميمه بمقتضى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

- حول مسطرة تسوية البناءات غير القانونية:

- **المادة 40 :** ... "ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي";
- **المادة 55 :** ... "تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به".

تذكير بالإطار القانوني

2. المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم.

- البنائيات المعنية بمسطرة رخصة التسوية:

- **المادة 5 :** ... تسلم رخصة لتسوية وضعية البنائيات غير القانونية، داخل المناطق الخاضعة لإلزامية الحصول على رخصة البناء بالنسبة للبنائيات التالية:
- كل بناية أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقا على رخصة البناء المتعلقة بها؛
- كل بناية أنجزت أشغالها، بعد الحصول على رخصة البناء، دون التقيد بمضمون الوثائق والمستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة.
- **المادة 6 : الإيداع ومدة صلاحية المسطرة:**

"يودع ملف طلب رخصة تسوية وضعية البناية غير القانونية بمكتب ضبط الجماعة المعنية، من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد المخصص لتلقي ملفات طلب رخص التعمير، في حالة وجوده".

"يجب أن يودع ملف طلب رخصة التسوية داخل أجل أقصاه سنتان يبتدئ من تاريخ دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ".

- **المادة 7 :** ... "لا يقبل طلب الحصول على رخصة التسوية إذا كانت البناية المعنية قد تم تحرير محضر مخالفة بشأنها وفقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 12.90 المشار إليه أعلاه".

تذكير بالإطار القانوني

• المادة 8 : تسليم الرخصة:

"تسلم رخصة التسوية من طرف رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة الوكالة الحضرية، داخل أجل أقصاه ستون يوماً، يبتدىء من تاريخ إيداع ملف الطلب، مع مراعاة أحكام المادة 7 أعلاه.

يوجه رئيس مجلس الجماعة نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى الوكالة الحضرية داخل أجل يومين مفتوحين ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر".

• المادة 9 : "تسلم رخصة التسوية بعد التحقق من أن البناية تستوفي الشروط والضوابط التالية:

- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني؛

- متطلبات الصحة والمرور والجمالية ومقتضيات الراحة العامة؛

- التقيد بالمقتضيات المضمنة في وثائق التعمير وضوابط البناء المتعلقة بالعلو المسموح به أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالغرض المخصص له البناء؛

- أن تكون المنطقة التي تقع فيها البناية موضوع طلب رخصة التسوية معدة للتعمير.

في حالة عدم استيفاء البناية غير القانونية موضوع الطلب للشروط والضوابط الواردة في الفقرة الأولى أعلاه، يتعين على المعني بالأمر الحصول على رخصة البناء بهدف إدخال التغييرات الواجب القيام بها.

وعند قيام المعني بالأمر بذلك، والتحقق من إنجاز التغييرات المذكورة وفق البيانات المضمنة في رخصة البناء، تسلم له رخصة تسوية وضعية البناية، والتي تحل محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 12.90

تذكير بالإطار القانوني

3. المرسوم رقم 2.23.103 بتاريخ 17 شوال 1444 (08 ماي 2023) المتعلق بمنح رخص تسوية البناءات غير القانونية.

- تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البناءات غير القانونية لمدة سنتين إضافيتين؛

- إلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019.

03 الخطاطة الحالية لمسار التسوية على مستوى منصة رخص

تذكير بالإطار القانوني



04 الحالات التي لا يمكن تسويتها

الحالات التي لا يمكن تسويتها

أ - البنايات

1. على مستوى:

- المناطق غير المفتوحة للتعوير؛
 - البنايات المقامة على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وفقا لأحكام المادة 70 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعوير والبناء؛
 - الارتفاقات : الحرم، السكك الحديدية، الطرق السيارة، المناطق غير القابلة للبناء، المناطق المهددة بالفيضانات، ارتفاعات خطوط الشبكة الكهربائية ذات الضغط العالي والمتوسط
 - مناطق التراجع : التعدي على أملاك الخواص أو على الملك العمومي؛
 - الحذف الكلي للفناءات الداخلية « cours »
2. البنايات التي لا تستجيب لشروط السلامة والمتانة والشروط الصحية مع غياب الإضاءة والتهوية،...
3. البنايات التي يتجاوز عدد طوابقها ما تم التنصيص عليه ضمن مقتضيات وثائق التعوير؛
4. البنايات المنبثقة عن تجزئات عشوائية؛
5. البنايات داخل الأنسجة غير المهيكلة؛

ب - التجزئات

05 الممارسات الجيدة

الحالات التي يمكن تسويتها - مقتضيات عامة

أ - البنايات التي:

- تم تقليص مساحة الفناء (Cours) بها حسب الحالات؛
- تم تقليص عرض السلالم بها مع الاحترام التام لقواعد السلامة وصلاحية السكن؛
- تم تجاوز حدود البروزات مع احترام شروط السلامة؛
- البنايات التي يتجاوز عدد طوابقها ما هو مرخص بموجب مقتضيات وثائق التعمير شريطة مباشرة هدم الطوابق غير القانونية؛

ب - البنايات التي طرأت عليها بعض التغيرات الداخلية مع احترام شروط السلامة وصلاحية السكن؛

ج - البنايات المتواجدة بالتجزئات غير القانونية بعد إعادة هيكلة هذه التجزئات.

الحالات التي يمكن تسويتها – المشاريع الاستثمارية

البنيات المدرجة في إطار المشاريع الاستثمارية :

- التي كانت موضوع تغيير لطابع استخدامها مع احترام حقوق الأغيار
- التي تستلزم تجاوز العلو بالنظر لطبيعة الأنشطة المزاولة بها باستثناء المشاريع الواقعة بالقرب من الارتفاقات ولا سيما الجوية للطيران والعسكرية؛
- التي طرأت عليها تغييرات شريطة احترام البرنامج المرخص وكذا شروط الاستثناء التعميري؛
- مع الحرص على تفعيل المقتضيات القانونية التي تخولها التشريعات المعمول بها في مجال رخصة البناء وذلك لصالح رخص تسوية المشاريع الاستثمارية.

الحالات التي يمكن تسويتها – بالوسط القروي

- البنايات التي كانت موضوع تغيير استخدام المبنى مع احترام عدد الطوابق المرخصة باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تجاوز العلو حسب طبيعة النشاط المزاول (المطاحن على سبيل المثال) باستثناء البنايات الواقعة بمناطق الارتفاعات ولا سيما الجوية للطيران والعسكرية.

أ - البنايات داخل الدواوير المحددة:

- فيما يتعلق بالحد الأدنى للتجزئة (minimum parcellaire)، معامل شغل الأراضي ومعامل استعمال الأراضي وكذا التراجعات مع الأخذ بعين الاعتبار الوضعية القائمة، واحترام قواعد السلامة وصلاحية السكن.

ب - البنايات خارج الدواوير المحددة:

- وذلك بالرجوع إلى اللجنة الإدارية التي تمكن من منح بعض الاستثناءات لقواعد البناء (الحد الأدنى للتجزئة، معامل شغل الأراضي/معامل استعمال الأراضي، العلو...) وذلك تطبيقا لمقتضيات المواد 34/35/36 و37 المتضمنة في المرسوم التطبيقي للقانون 12-90 المتعلق بالتعمير.

الحالات التي يمكن تسويتها – داخل الأنسجة الناقصة التجهيز والتي تم إعادة هيكلتها

- مع الأخذ بعين الاعتبار للمقتضيات العامة لتصاميم إعادة الهيكلة المصادق عليها والتي كانت شهدت أشغال للتجهيز؛
- مع الحرص على المرونة خلال دراسة طلبات التسوية على مستوى الأنسجة التي تمت إعادة هيكلتها، ولاسيما فيما يتعلق بالعلو وأبعاد الأفنية (cours) وذلك في إطار الاحترام التام للارتفاقات وحقوق الأغيار وقواعد السلامة وصلاحية السكن.
- فيما يتعلق بالبروزات، فإنه يتعين احترام التلاصق مع الأخذ بعين الاعتبار لمتطلبات السلامة بمحاذاة الطريق العام؛
- يتعين إعمال نوع من المرونة فيما يتعلق بأبعاد الأفنية (cours) أخذا بعين الاعتبار للخصوصيات المجالية والجغرافية.

- داخل الأنسجة المنظمة:

الحرص على المرونة خلال دراسة طلبات التسوية مع الأخذ بعين الاعتبار للملاءمات ذات الصلة بمعامل شغل الأراضي ومعامل استعمال الأراضي والبروزات والعلو وأبعاد الأفنية (Cours) وكذا، في إطار احترام شروط السلامة وصلاحية السكن. وبالنسبة للجوانب الأخرى، فإن سلطة القرار مطلوبة من اللجان المحلية.

الحالات التي يمكن تسويتها – داخل الأنسجة المنظمة

- الحرص على المرونة خلال دراسة طلبات التسوية مع الأخذ بعين الاعتبار للملاءمات ذات الصلة بمعامل شغل الأراضي ومعامل استعمال الأراضي والبروزات والعلو وأبعاد الأفنية (Cours) وكذا، في إطار احترام شروط السلامة وصلاحية السكن. وبالنسبة للجوانب الأخرى، فإن سلطة القرار مطلوبة من اللجان المحلية.

06 توصيات عامة

توصيات

عامة:

- إرساء خدمة الدراسة القبلية لطلبات رخص تسوية البناءات غير القانونية على مستوى الوكالات الحضرية؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البناءات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار الحالات التي لا يمكن تسويتها؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي؛
- تنظيم ورشات تحسيسية لفائدة المهنيين والفاعلين المحليين على المستوى الجهوي؛
- تحسين المقتضيات القانونية لضوابط تصاميم إعادة الهيكلة خلال إعداد وثائق التعمير التي تغطي هذه المجالات.



ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

GUIDE DES BONNES PRATIQUES RÉGULARISATION DES CONSTRUCTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

AVRIL 2024



SOMMAIRE

- 01** CONTEXTE
- 02** RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE
- 03** SCHÉMA DU PROCESSUS
- 04** LE NON RÉGULARISABLE
- 05** LES BONNES PRATIQUES
- 06** RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

01 CONTEXTE

CONTEXTE

Nous sommes aujourd'hui face à nombre important de tissus urbains non réglementaires. Et malgré un effort considérable d'intégration effectué par le ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, à travers les opérations de redressement et de mise à niveau urbaine, le non réglementaire reste présent et nécessite une prise en charge structurelle pour permettre l'amélioration du cadre de vie des citoyens et garantir leur dignité.

Pour ce, la régularisation urbanistique est une action prioritaire de notre Ministère au vu de l'impact économique et social et nécessite une mobilisation générale, un assouplissement dans le traitement des dossiers en vue de permettre l'intégration des tissus non réglementaires dans la dynamique économique et sociale.

A cet effet, et pour répondre à cette problématique, un premier décret n° 2.18.475 en date du 12 juin 2019 a permis d'instaurer les procédures et les modalités d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition.

Ledit projet s'inscrit dans le cadre des efforts des pouvoirs publics visant à lutter contre la prolifération des constructions non réglementaires, en autorisant pour une durée de deux ans la possibilité de régulariser lesdites constructions et de les intégrer dans le tissu urbain et dans le circuit économique.

Une fois arrivé à échéance, un 2^{ème} décret n°2.23.103 en date du 08 Mai 2023 relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires a été mis en place avec comme dispositions de :

- Prolonger le délai de dépôt des dossiers de régularisation des constructions non réglementaires pour une période deux années supplémentaires ;
- Abroger les dispositions de l'article 7 du décret n°2.18.475 pour ouvrir la possibilité de la régularisation de la construction non réglementaire, même en cas d'existence d'un PV d'infraction.

CONTEXTE

Cependant, et après une évaluation de 9 mois de pratique, il a été constaté que les dispositions du nouveau décret a permis de mettre en lumière les difficultés de mise en œuvre donnant lieu à un faible taux de demandes de régularisation dont une partie importante est relative au non-respect des règles de constructibilité.

A cet effet, et pour répondre à cette problématique, ce guide de procédure a été mis en place permettant de :

- Capitaliser les bonnes pratiques en se basant sur le retour d'expériences des Agences Urbaines ;
- Porter une réflexion sur une régularisation urbanistique et non foncière ;
- Instaurer des démarches d'accompagnement telle la pré-instruction et le réexamen ;
- Accorder une attention particulière aux demandes de permis de régularisation en milieu rural ;
- Sensibiliser les professionnels et les différentes parties prenantes sur la procédure de régularisation en se basant sur des supports de communication adéquats: capsules de vulgarisation, ateliers régionaux avec les différents acteurs.

02 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

TEXTES JURIDIQUES

I. La loi 12-90 relative à l'Urbanisme tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction publié au BO n°6770 du 18 Avril 2019

- Introduction à la procédure de la Régularisation des constructions non réglementaires

- **Article 40 :** ...« *Le président du conseil communal peut, sur demande de l'intéressé, lui délivrer un permis de régularisation des constructions non réglementaires et le permis de régularisation est délivré après, accord de l'agence urbaine concernée selon les procédures et modalités fixés par voie réglementaire* » ;
- **Article 55 :** ... « *Le permis de régularisation visé à l'article 40 ci-dessus se substitue au permis d'habiter ou le certificat de conformité prévus par la législation en vigueur* ».

TEXTES JURIDIQUES

II. Le Décret n° 2-18-475 du 12 juin 2019 fixant les procédures et les modalités d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition

- **Eligibilité à la procédure de la Régularisation des constructions non réglementaires**
- **Article 5 :** «le permis de régularisation des constructions non réglementaires est délivré, dans les zones soumises à l'obligation de l'obtention du permis de construire, pour les constructions suivantes:
 - Toute construction dont les travaux sont réalisés sans l'obtention, au préalable, du permis de construire y afférent ;
 - Toute construction dont les travaux sont réalisés, après l'obtention du permis de construire, sans respect des dispositions des documents et pièces sur la base desquels ledit permis est délivré. »
- **Article 6 :** Le dépôt et la durée de validité de la procédure :
 - «Le dossier de la demande du permis de régularisation d'une construction non réglementaire est déposé par le pétitionnaire ou par toute personne agissant en son nom au bureau d'ordre de la commune concernée, ou s'il y a lieu, au bureau d'ordre du guichet unique destiné à recevoir les dossiers des demandes des autorisations d'urbanisme.
 - Le dossier relatif à la demande du permis de régularisation doit être déposé dans un délai maximum de deux ans, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret. »
- **Article 7 :** «La demande du permis de régularisation est irrecevable, si la construction concernée a fait l'objet d'un procès-verbal de constatation d'une infraction conformément aux dispositions de l'article 66 de la loi n°12-90 susvisée».

TEXTES JURIDIQUES

▪ **Article 8 :** La délivrance

- *«Le permis de régularisation est délivré par le président du conseil de la commune, après accord de l'agence urbaine, dans un délai maximum de soixante jours, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande, sous réserve des dispositions de l'article 7 ci-dessus ;*
- *Le président du conseil de la commune adresse une copie du dit permis à l'autorité administrative locale et à l'agence urbaine, dans un délai de deux jours ouvrables à compter de sa délivrance à l'intéressé. »*

▪ **Article 9 :** *« Le permis de régularisation est délivré après avoir constaté que la construction satisfait aux conditions et aux règles suivantes :*

- Les règles de sécurité auxquelles doivent satisfaire les constructions ;
- Les exigences relatives à l'hygiène, à la circulation, à l'esthétique et à la salubrité publique ;
- Le respect des dispositions prévues par les documents d'urbanisme et les règlements de construction, relatives à la hauteur permise ou aux implantations autorisées, ou à la superficie à construire, ou à l'affectation de la construction ;

La zone dans laquelle se trouve la construction faisant l'objet de la demande de régularisation doit être destinée à l'urbanisation.

Dans le cas où la construction, objet de la demande de régularisation, ne satisfait pas aux conditions et règles prévues au premier alinéa ci-dessus, l'intéressé doit obtenir un permis de construire pour effectuer les modifications à introduire.

Après avoir effectué lesdites modifications par l'intéressé et constatation de leur réalisation conformément aux indications contenues dans le permis de construire, un permis de régularisation de la situation de la construction lui est délivré, et tient lieu de permis d'habiter ou de certificat de conformité conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 12-90 citée ci-dessus. »

TEXTES JURIDIQUES

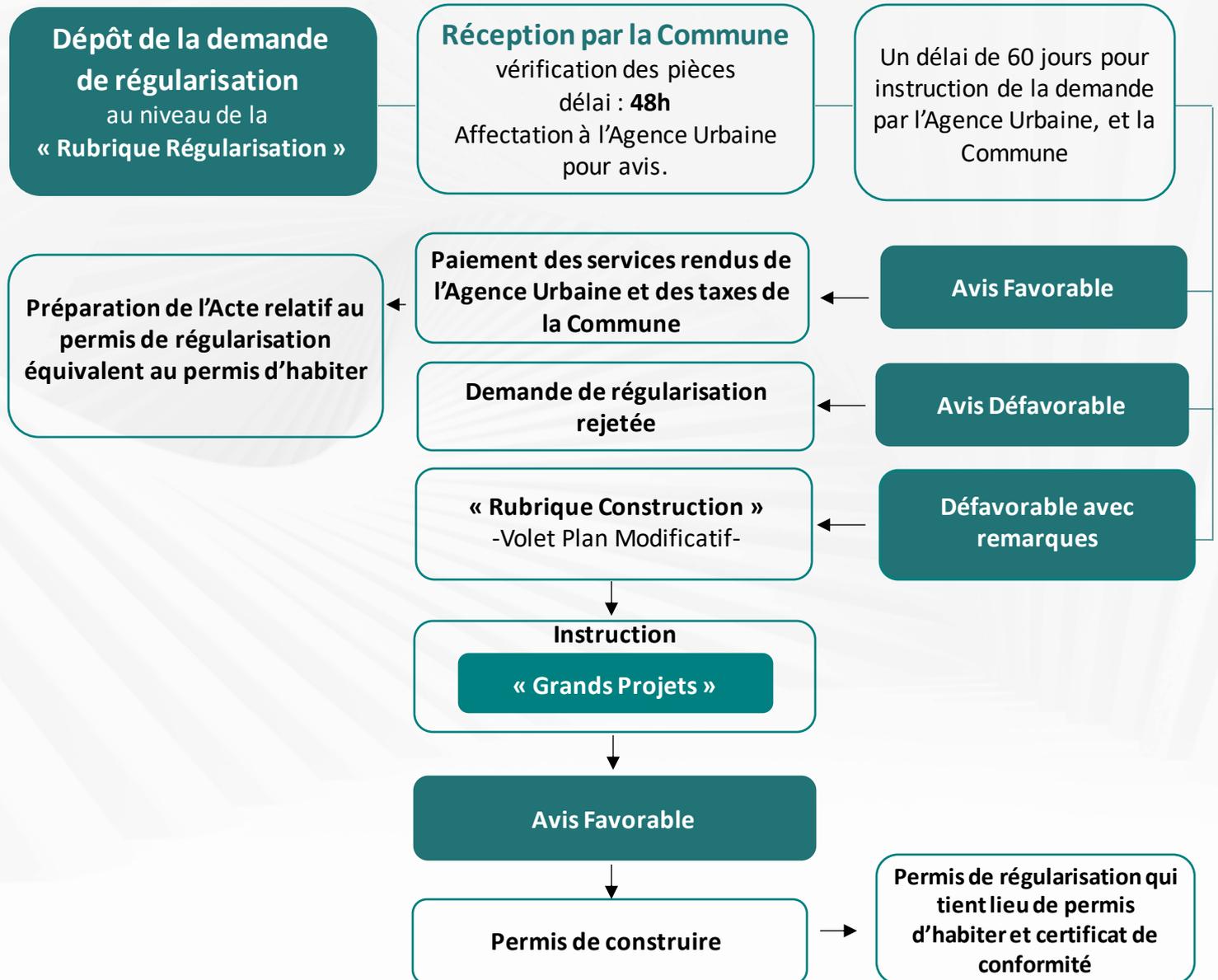
- **Article 10 :** « *Les constructions situées dans des lotissements irréguliers ne peuvent être régularisées qu'après la soumission desdits lotissements à l'opération de restructuration prévue par le titre II de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, telle qu'elle a été modifiée et complétée.* »

Le Décret n° 2.23.103 du 17 Chaoual 1444 (08 Mai 2023) relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires, répondant aux conditions et règles en vigueur dans le domaine de l'urbanisme et de construction publié au BO n°7194 du 11 Mai 2023.

- *Prolongement de la durée de dépôt des demandes de régularisation des constructions non réglementaires de deux années supplémentaires ;*
- *Abrogation des dispositions de l'article 7 du décret 2-18-475 sus-mentionné relatif à la suppression du PV d'infraction.*

03 SCHÉMA DU PROCESSUS

SCHÉMA ACTUEL DU PROCESSUS DE RÉGULARISATION AU NIVEAU DE LA PLATEFORME ROKHAS



04 LE NON RÉGULARISABLE

NE PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉES

A. Les constructions

1. Au niveau des :
 - Zones non ouvertes à l'urbanisation ;
 - Domaine public ou privé de l'Etat ou des Collectivités Territoriales conformément à l'article 70 de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 12-66 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
 - Servitudes : Horm, ONCF, autoroute, zones non aedificandi, zones inondables, zones à haute ou moyenne tension ;
 - Reculs : empiétement sur les tiers ou sur le domaine public ;
 - Cours internes : avec suppression totale de ces dernières ;
2. Qui ne répondent pas aux conditions de sécurité, de stabilité, d'Hygiène et de salubrité avec absence totale d'éclairage, d'aération,...
3. Dont le nombre d'étages dépasse celui autorisé conformément aux dispositions des documents d'urbanisme ;
4. Relevant des lotissements irréguliers ;
5. Au niveau des tissus non restructurés ;

B. Les Lotissements ;

C. Les groupes d'habitations issus d'un lotissement.

05 LES BONNES PRATIQUES

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. Les constructions dont:

- La superficie des cours a été réduite selon les cas ;
- La largeur des escaliers a été réduite dans le strict respect des règles de sécurité et d'habitabilité ;
- Les limites des encorbellements ont été dépassées dans le strict respect des règles de sécurité;
- Le nombre d'étages dépasse celui autorisé conformément aux dispositions des documents d'urbanisme après démolition desdits étages non réglementaires ;

B. Les constructions ayant fait l'objet de changement de configuration interne dans le respect des conditions de sécurité et d'habitabilité;

C. Les constructions situées dans des lotissements irréguliers après la restructuration desdits lotissements.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES PROJETS D'INVESTISSEMENT

Les constructions relatives aux projets d'investissement:

- Ayant fait l'objet de changement de vocation dans le respect des droits des tiers;
- Nécessitant un dépassement de la hauteur au vu de la nature de l'activité, à l'exception des projets situés à proximité des servitudes notamment aériennes et militaires ;
- Ayant fait l'objet d'une dérogation en matière d'urbanisme et nécessitant des modifications sous réserve de respecter le programme initial autorisé et les conditions de la dérogation ;
- En mettant en œuvre les dispositions juridiques offertes par la réglementation en vigueur relative à l'autorisation de construire au profit de l'autorisation de régularisation des projets d'investissement.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - DANS LE MILIEU RURAL

A. Les constructions ayant fait l'objet d'un changement de vocation dans le respect du nombre d'étages autorisé à l'exception des projets d'investissement nécessitant un dépassement de la hauteur au vu de la nature de l'activité (les moulins par exemple), à l'exception des projets situés à proximité des servitudes notamment aéronautiques et militaires ;

B. Les constructions à l'intérieur des douars délimités :

- Dont les modifications concernent le minimum parcellaire, le COS, le CUS et les reculs par rapport aux riverains, en tenant compte de l'existant et dans le strict respect des règles de sécurité et d'habitabilité ;

C. Les constructions à l'extérieur des délimitations :

- En ayant recours à la commission administrative permettant de déroger aux règles de constructibilité (minimum parcellaire, COS/CUS, Hauteur...), en application des articles 34,35,36 et 37 du décret d'application de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES CONSTRUCTIONS DANS LES TISSUS SOUS-ÉQUIPÉS RESTRUCTURÉS

- En prenant en considération les dispositions générales des plans de redressement ou de restructuration approuvés et ayant fait l'objet de travaux d'équipement ;
- En veillant à une instruction qui prend en considération les adaptations en termes de COS, de CUS, de hauteur, en respectant les servitudes, les droits des tiers, les règles de sécurité et d'habitabilité;
- En adoptant le recollement pour l'encorbellement tout en respectant les aspects de sécurité de la voie publique;
- En tolérant le changement des dimensions des cours selon le cas et la situation géographique.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES CONSTRUCTIONS DANS LES TISSUS RÉGULIERS

- En veillant à une instruction qui prend en considération les adaptations en termes de COS, de CUS, d'encorbellement, de hauteur, de dimensions des cours et ce, dans le respect des servitudes, des droits des tiers, des règles de sécurité et d'habitabilité. Pour les autres aspects, le pouvoir décisionnaire des commissions locales est sollicité.

06 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

- Mettre en place un service de pré-instruction des demandes de permis de régularisation des constructions non réglementaires au niveau des Agences Urbaines ;
- Prévoir le réexamen des demandes de régularisation des constructions non réglementaires ayant reçu l'avis défavorable dont les motifs de rejets ne concernent pas le « non régularisable »;
- Accorder une attention particulière aux demandes de permis de régularisation en milieu rural;
- Organiser des ateliers de sensibilisation au niveau régional avec les professionnels et les acteurs locaux ;
- Améliorer les dispositions des règlements des plans de restructuration à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme.

