

Rabat, le 19 Mars 1996

N° 397/DGUAAT

LE MINISTRE D'ÉTAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- LES PRÉSIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES INSPECTEURS RÉGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET/- PROJETS DE LOTISSEMENTS ET DE CONSTRUCTIONS À RÉALISER À PROXIMITÉ DES PALAIS ET DEMEURES ROYAUX.

REFER/- CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE N°43/DUA/JU DU 24 FÉVRIER 1994 RELATIVE AUX LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATIONS - CONSULTATION DES SERVICES CENTRAUX CHARGÉS DE L'URBANISME.

Aux termes de l'article 8 du Décret n° 2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations de lotir et de créer des groupes d'habitations sont tenues de consulter l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, chaque fois qu'elles sont saisies d'une demande tendant à la réalisation d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitations à proximité d'un Palais ou d'une Demeure Royale.

Cette obligation vous a été rappelée par ma circulaire n°43/DUA/JU citée en référence.

Par ailleurs, il est de pratique courante, bien que le décret n° 2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme, n'en ait pas fait une obligation, de consulter le Secrétariat Particulier de SA MAJESTÉ LE ROI également sur la réalisation de tout projet de construction à proximité d'un Palais ou d'une Demeure Royale.

En conséquence, en complément des instructions contenues dans ma circulaire n°43/DUA/JU précitée, les présidents des communes sont tenus d'adresser à ce Département (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire), sous le couvert de la préfecture ou de la province de rattachement, préalablement à toute décision, outre les demandes en autorisation de lotir et de créer un groupe d'habitations, les demandes de permis de construire se rapportant à cette catégorie de projets.

Les services extérieurs chargés de l'urbanisme, dont l'avis est exigible, ou l'agence urbaine lorsqu'elle existe, sont tenus d'attirer l'attention des présidents des communes au cas où ils n'auraient pas pris cette précaution alors que de par la situation ou la nature du projet considéré, elle a été jugée nécessaire.

Les dossiers à transmettre à l'Administration Centrale doivent être assortis des avis des différents services intéressés ainsi que d'une note de présentation suffisamment détaillée et mettant en exergue, notamment, les répercussions éventuelles que le projet envisagé pourrait avoir sur le Palais ou la Demeure Royale avoisinante.

S'agissant des projets qui ne sont pas soumis à l'examen des services centraux de ce Département, du fait qu'ils sont situés dans le ressort territorial d'une agence urbaine, il appartient aux directeurs de ces agences, avant d'émettre leur avis sur de tels projets, d'acheminer les dossiers y afférents, constitués comme il est indiqué ci-dessus, sous couvert de ce Ministère, au Secrétariat Particulier de SA MAJESTE LE ROI.

J'attacherai du prix à la stricte application des instructions qui précèdent.

Le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

Signé : DRISS BASRI

ROYAUME DU MAROC

MINISTRE DE L'INTERIEUR

MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DE
LA MISE EN VALEUR AGRICOLE

N°270/DUA

N°18 ACFCC

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS DES PREFETURES
ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- LES PRÉSIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES;
- LES CONSERVATEURS DE LA PROPRIÉTÉ FON-
CIÈRE.

**OBJET : MORCELLEMENT DES TERRAINS PAR L'AGENCE DE LOGE-
MENTS ET D'EQUIPEMENTS MILITAIRES (A.L.E.M).**

Comme vous le savez, l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires créée par le décret-loi n°2-94-498 du 23 septembre 1994 notifié par la loi n°37-94 promulguée par le dahir n°1-94-433 du 18 chaâbane 1415 (20 Janvier 1995) est chargée notamment de décider des aliénations de biens immeubles mis à sa disposition, et ce après avis d'une commission d'expertise dans les conditions fixées par ce décret-loi et le décret n°2-94-763 du 25 Novembre 1994 pris pour son application.

Dans ce cadre, et en application des recommandations retenues lors de la réunion tenue le 1^{er} Août 1996 par la Commission Technique d'Expertise instituée par le décret n°2-94-763 susvisé, afin de permettre à l'A.L.E.M. d'atteindre ses objectifs d'ordre national, il a été convenu de procéder à la division de certains terrains de grande superficie en îlots de 5 ha chacun.

La question s'est posée donc de savoir quelle est la procédure à suivre pour atteindre cet objectif. Doit-on déposer à cet effet une demande d'autorisation de lotir ou uniquement une demande d'autorisation de morcellement, sachant que :

1°)- l'article 60 de la loi n°25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, dispose que l'obtention de l'autorisation préalable de morcellement est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme et que dans un tel cas, l'opération envisagée ne peut être autorisée qu'aux conditions prévues pour les opérations de lotissement ;

2°)-parmi les zones constructibles prévues par les documents d'urbanisme figurent non seulement des zones d'habitat, des zones industrielles, touristiques, commerciales ou artisanales (zones à l'intérieur desquelles la division de toute propriété foncière constitue un lotissement conformément aux dispositions de l'article premier de la loi n°25-90 précitée), mais également des zones vivrières, des zones agricoles et des secteurs d'équipements publics (écoles - hôpitaux ...) ?

Il va sans dire qu'en l'espèce, par "zone constructible" il faut entendre les premières zones et que, par conséquent, dans les autres zones et secteurs à l'intérieur desquels la division d'un terrain ne constitue pas un lotissement au sens de l'article premier précité, c'est une demande d'autorisation de morceler qui, le cas échéant, doit être sollicitée par le pétitionnaire désireux de scinder sa propriété en deux ou plusieurs lots.

Mais même dans les premières zones, il se peut que la division d'un terrain ne doive pas être considérée comme un lotissement lorsque, par exemple, les lots qui en résulteront ne seront pas immédiatement destinés à la construction. Tel est le cas de l'opération que décide l'A.L.E.M. de réaliser.

En effet, la division des terrains envisagée par cet établissement public en lots de 5 ha chacun doit être considérée comme un morcellement, étant donné que c'est à l'acquéreur de chaque lot issu de cette opération qu'il appartient de procéder à son lotissement, préalablement à toute construction ou à sa vente aux tiers, subdivisé .

Il va de soi que les autorisations de morcellement délivrées dans ces cas doivent être assorties de réserves fermes indiquant sans équivoque que les lots concernés ne recevront aucune construction qu'une fois lotis dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces du Royaume, les présidents des conseils communaux, les directeurs des agences urbaines et les conservateurs de la propriété foncière sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application des instructions contenues dans la présente circulaire à laquelle une large diffusion doit être assurée .

LE MINISTRE D'ETAT,
MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI

LE MINISTRE DE L'AGRI-
CULTURE ET DE LA MISE EN
VALEUR AGRICOLE
Signé : HASSAN ABOU AYOUB