

**Projet
de
Code de l'urbanisme**

JUIN 2007

PARTIE PREMIERE - URBANISME

TITRE PREMIER - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER - Champ d'application

Article premier.- Les dispositions du présent code s'appliquent sur l'ensemble du territoire du Royaume, aux personnes physiques et aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Article 2.- Le présent code fixe les règles générales, régissant l'aménagement de l'espace et l'utilisation du sol et définit les dispositions relatives à la gestion des actes d'urbanisme et à la répression des infractions y afférentes.

Il met, également, en place les mécanismes institutionnels, fonciers et financiers nécessaires à la mise en oeuvre desdites règles tout en définissant les relations entre les différents intervenants dans le domaine de l'urbanisme.

Article 3.- Lorsque l'intérêt général ou des circonstances locales ou régionales à caractère exceptionnel le justifie, tout ou partie du territoire d'une commune ou d'une région peut être exclu provisoirement de l'application d'une partie des dispositions des parties I, II, III et V du présent code ou de celles des textes réglementaires pris pour leur application.

Cette exclusion est accordée par décret.

Le texte accordant ladite exclusion, en fixe les dispositions alternatives préservant l'intérêt général, ainsi que sa durée de validité.

CHAPITRE II – Des principes généraux

Section première – De la concertation et de la participation

Article 4.- Les règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et foncier et de construction doivent être élaborées et mises en oeuvre en concertation avec les citoyens, les associations les plus représentatives dans le domaine considéré, et ce, selon les règles fixées par le présent code et les textes pris pour son application.

Section II – De la mixité fonctionnelle et sociale

Article 5.- La mixité fonctionnelle et sociale doit se traduire dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, notamment, par une répartition équilibrée et mesurée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération, tenant compte des facteurs sociaux et économiques.

Section III – Du développement durable

Article 6.- Les différentes actions concourant à l'élaboration des stratégies de développement urbain doivent être menées en tenant compte de l'obligation du respect des critères du développement durable tel que défini par la législation en vigueur, notamment de l'équité foncière et de la solidarité.

TITRE II – STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET ORIENTATION DE L'URBANISATION

CHAPITRE PREMIER – Du Schéma Directeur d'Agglomération

Section première - Champ d'application - Définition

Article 7.- Le schéma directeur d'agglomération fixe les orientations stratégiques de l'aménagement d'une agglomération dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance sur les plans économique, social et environnemental de ses différentes composantes spatiales.

Ladite agglomération peut comprendre une ou plusieurs communes urbaines et/ou partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales limitrophes.

Article 8.- Porteur du projet d'agglomération, le schéma directeur d'agglomération planifie, pour une durée ne pouvant excéder 20 ans, l'organisation générale du développement spatial du territoire auquel il s'applique et fixe la programmation des investissements et des réalisations publics des cinq premières années suivant son approbation.

Il coordonne les actions d'aménagement entreprises par tous les intervenants, notamment par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les organismes bénéficiant du concours ou de la participation financière de ces personnes morales de droit public.

Lesdites actions font l'objet d'une contractualisation entre les partenaires concernés.

Article 9.- Le schéma directeur d'agglomération est établi en tenant compte des orientations du Schéma National d'Aménagement du Territoire et du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

Section II - Objet du schéma directeur d'agglomération

Article 10.- Le schéma directeur d'agglomération définit un cadre de coordination des actions majeures d'aménagement qui s'opèrent sur le territoire auquel il s'applique, qu'elles émanent de l'Administration, des établissements publics, des collectivités locales ou des particuliers.

Article 11.- Le schéma directeur d'agglomération détermine, à l'échelle de l'agglomération à laquelle il s'applique, notamment :

- les objectifs, les choix et les options d'aménagement pour les nouveaux territoires à urbaniser et l'ordre de leur ouverture à l'urbanisation ;
- les territoires où toute urbanisation est interdite ;
- les terres agricoles et les zones forestières à préserver ;
- les territoires à préserver, à protéger ou à mettre en valeur tels que les sites naturels, historiques ou archéologiques ;
- les territoires à doter d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- les périmètres de secteurs de projets opérationnels prévus à l'article 156 du présent code ;
- les périmètres d'aménagement foncier ;
- les périmètres sous surveillance architecturale ;
- la programmation des équipements et de la voirie structurants ;
- les grands équipements à caractère régional ou national ;
- les principes d'organisation des transports et des déplacements ;

- les territoires dans lesquels l'Etat, les collectivités locales ou les établissements publics peuvent constituer des réserves foncières ;
- les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées et les emplacements destinés au dépôt des ordures ménagères.

Le schéma directeur d'agglomération détermine, également, la part de logements sociaux à prévoir dans chacun des secteurs à doter d'un plan d'aménagement, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et dans les secteurs de projets opérationnels.

Article 12.- Le schéma directeur d'agglomération comprend :

- Des documents graphiques comprenant notamment des cartes indiquant :
 - Les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, l'ordre de leur ouverture, leur vocation principale et les densités prévues ;
 - La délimitation de chacun des territoires à couvrir par un plan d'aménagement ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur ainsi que les secteurs de projets opérationnels et leurs périmètres ;
 - Les secteurs où toute urbanisation est interdite (forêt, zone agricole, zone à risque...) ;
 - Le tracé des réseaux primaires à l'échelle de l'agglomération et l'emplacement des principales infrastructures à réaliser ;
 - L'emplacement des principaux équipements économiques, sociaux, culturels et sportifs structurants ;
 - Les territoires à soumettre à l'immatriculation d'ensemble.
- Des documents écrits notamment :
 - L'énoncé d'une vision stratégique du développement urbain, économique, environnemental, culturel et social ;
 - Un document indiquant pour chaque secteur à couvrir par un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur la vocation principale, les principaux objectifs à atteindre et la taille de la population résidente à accueillir ou à maintenir ;
 - Un document indiquant pour chaque secteur de projet opérationnel la nature du projet, les principaux objectifs à atteindre, les principales activités à générer, la taille de la population résidente, et le cas échéant, l'investissement prévisible et les partenaires concernés ;
 - Un document indiquant les coûts approximatifs des divers investissements, équipements et infrastructures proposés dans le schéma ;
 - Un document précisant les modalités et les conclusions de la concertation ;
 - Un contrat-programme, support d'une contractualisation regroupant l'ensemble des conventions signées liant les parties concernées.

Section III - Elaboration, instruction, approbation et révision du schéma directeur d'agglomération

Article 13.- Le schéma directeur d'agglomération est établi, pour le compte d'une commune ou de plusieurs communes constituées en groupement conformément aux dispositions de la loi n°78-00 portant charte communale promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002), par l'agence d'urbanisme ou par l'administration, à leur initiative ou à celle d'une ou plusieurs communes concernées.

Article 14.- Préalablement à l'élaboration du schéma directeur d'agglomération, le groupement de communes prend toutes les dispositions nécessaires pour inviter le public, notamment les associations de quartier, les syndicats de propriétaires et les corps professionnels ainsi que les partenaires concernés à faire connaître, dans un délai de deux mois, leurs préoccupations et attentes sur le territoire soumis à l'étude.

En cas de désaccord entre les parties concernées sur la délimitation des territoires tels que les territoires à ouvrir à l'urbanisation, les territoires où toute urbanisation est interdite, les territoires à préserver, à protéger ou à mettre en valeur, les principes d'organisation des transports et des déplacements visés à l'article 11 ci-dessus, il est fait recours à l'arbitrage d'une commission dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par voie réglementaire.

Article 15.- Le projet de schéma directeur d'agglomération est soumis à l'examen du conseil régional et des assemblées préfectorales et provinciales conformément respectivement à la loi n°47-96 relative à l'organisation de la région promulguée par le dahir n°1-97-84 du 23 kaada 1417 (2 avril 1997) et à la loi n°79-00 relative à l'organisation des collectivités préfectorales et provinciales promulguée par le dahir n°1-02-269 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002). Lesdits conseils et assemblées peuvent formuler, dans un délai de 45 jours à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des orientations et des propositions qui sont délibérées par le groupement des collectivités locales avec l'assistance de l'agence d'urbanisme.

Passé ce délai, le silence desdits conseils et assemblées sous entend que l'examen de ce schéma ne soulève aucune observation.

Article 16.- Le schéma directeur d'agglomération est homologué par arrêté du wali de région concerné pris après approbation du groupement des communes concernées et accord de l'administration compétente.

Lorsque l'aire d'étude du schéma directeur d'agglomération est à cheval entre deux ou plusieurs wilayas de région, ledit schéma est homologué par arrêté de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Le texte d'approbation du schéma directeur d'agglomération est publié au «Bulletin Officiel».

Article 17.- L'Agence d'urbanisme procède, pour le compte du groupement de communes, systématiquement tous les 5 ans à l'évaluation de l'exécution des orientations du schéma directeur d'agglomération, du contrat-programme et des investissements et réalisations publics qui en découlent et le cas échéant, à la révision dudit schéma directeur d'agglomération.

Le wali de région établit, en coordination avec l'agence d'urbanisme et le groupement de communes, un nouveau projet de contrat-programme quinquennal, qu'il soumet à l'approbation des conseils concernés et à la signature des parties contractantes.

Article 18.- Le schéma directeur d'agglomération est révisé selon les formes et conditions suivies pour son établissement.

Section IV - Effets du schéma directeur d'agglomération

Article 19.- L'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les personnes morales de droit privé dont le capital est souscrit entièrement ou partiellement par les personnes publiques précitées sont tenus de respecter et de mettre en œuvre les dispositions du schéma directeur d'agglomération, notamment en matière de programmation et de réalisation des équipements de superstructure et d'infrastructure et des aménagements spatiaux.

A cet effet, le wali de région, assisté par l'agence d'urbanisme, est chargé de programmer, en coordination avec les parties compétentes, les projets d'aménagement inhérents à la réalisation des objectifs des schémas directeurs d'agglomération.

Article 20.- Aucune opération d'aménagement urbain ni aucun projet de construction ne peuvent être autorisés en l'absence d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'ils ne sont pas compatibles avec les orientations et les options majeures édictées par le schéma directeur d'agglomération quand il existe.

Article 21.- Les plans d'aménagement et les plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent être compatibles avec les dispositions du schéma directeur d'agglomération, à moins que des causes réelles ne s'y opposent, telle la nécessité de redresser des situations ou l'apparition de données nouvelles ou imprévisibles. Toutefois, ces dernières ne doivent, en aucun cas, remettre en cause les orientations majeures du schéma directeur d'agglomération.

Section V - Dispositions diverses

Article 22.- Les plans d'aménagement, applicables à des territoires faisant l'objet d'un schéma directeur d'agglomération, homologués à la date de publication du texte approuvant ce schéma, continuent à produire leurs effets sous réserve que leurs dispositions soient compatibles avec les options dégagées par ledit schéma directeur.

Au cas où les dispositions des plans d'aménagement contrarieraient les orientations fondamentales arrêtées par le schéma directeur d'agglomération, un arrêté de mise à l'étude d'un nouveau plan d'aménagement doit être pris, à la demande de l'agence d'urbanisme concernée, par le président du conseil communal, après délibération de ce conseil, dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de publication du texte approuvant le schéma directeur d'agglomération, conformément aux dispositions de l'article 28 ci-après.

Toutefois, et en attendant la publication au «Bulletin Officiel», du texte approuvant le nouveau plan d'aménagement, les dispositions du plan en vigueur, compatibles avec celles du schéma directeur d'agglomération, demeurent applicables.

CHAPITRE II – Du Schéma Directeur d'Aménagement

Section unique - Dispositions spéciales applicables au Schéma Directeur d'Aménagement

Article 23.- A l'instar du schéma directeur d'agglomération, il peut être établi un schéma directeur d'aménagement s'appliquant à des territoires à caractère spécifique revêtant un intérêt particulier tels que les oasis, les vallées, le littoral, les montagnes et dont le développement urbain prévisible justifie un aménagement contrôlé par l'administration.

Le schéma directeur d'aménagement est établi et approuvé dans les mêmes formes et conditions définies au chapitre premier du présent titre.

Il produit également les mêmes effets que le schéma directeur d'agglomération.

TITRE III – REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Du Plan d'Aménagement

Section première - Champ d'application

Article 24.- Il est établi, dans les conditions prévues par le présent chapitre, un plan d'aménagement pour les secteurs définis par le schéma directeur d'agglomération.

En l'absence de schéma directeur d'agglomération, l'agence d'urbanisme, de son propre chef, ou sur proposition du conseil communal concerné ou de l'administration compétente identifie annuellement les communes connaissant une dynamique particulière et devant faire sur tout ou partie de leur territoire, l'objet d'un plan d'aménagement.

Section II - Objet du plan d'aménagement

Article 25.- Le plan d'aménagement fixe, selon la spécificité du territoire auquel il s'applique, les règles d'utilisation des sols et définit notamment :

- les servitudes d'utilité publique, notamment, les servitudes de protection des monuments historiques, des sites classés, des sites inscrits ainsi que des sites archéologiques instaurés par un texte de classement ;
- les équipements publics et collectifs ;
- les secteurs d'aménagement concerté tels que prévus au titre IV, paragraphe IV de la présente partie ;
- les secteurs dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier ou de modalités de mise en œuvre particulières ;
- les périmètres de secteurs de projets opérationnels prévus à l'article 156 du présent code ;
- les périmètres de secteurs sous surveillance architecturale ;
- les secteurs où l'Etat ou les collectivités locales peuvent constituer des réserves foncières, notamment, en vue de réaliser des objectifs économiques et sociaux ;
- les terres agricoles et les zones forestières à préserver ;
- les zones sensibles.

Le plan d'aménagement indique les secteurs qui sont définis par leur densité globale, leur coefficient d'occupation du sol et leur vocation.

En l'absence d'un schéma directeur d'agglomération, le plan d'aménagement définit :

- un cadre de coordination des actions d'aménagement qui s'opèrent sur le territoire auquel il s'applique, qu'elles émanent de l'Administration, des établissements publics, des collectivités locales, des personnes morales de droit privé dont le capital est souscrit entièrement ou partiellement par les personnes publiques précitées ou des particuliers ;
- les périmètres de secteurs de projets opérationnels prévus à l'article 156 ci-après.

Article 26.- Le plan d'aménagement comprend :

- des documents graphiques dont un plan d'utilisation des sols et une carte foncière ;
- des documents écrits comprenant notamment :
 - 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, les dispositions pérennes, et le cas échéant, les conditions de dérogation à ces règles, notamment, les dérogations aux droits à la construction accordés au profit des projets utilisant des procédés des énergies renouvelables et appliquant les mesures contribuant à l'efficacité énergétique et celles accordées au profit de certaines opérations d'aménagement ;
 - un programme d'exécution des principaux réseaux d'infrastructure et des équipements publics ;
 - une évaluation du coût de réalisation des infrastructures et des équipements publics programmés ;
 - un «contrat programme», support d'une contractualisation regroupant l'ensemble des conventions signées liant les parties concernées.

Section III - Elaboration, instruction et approbation du plan d'aménagement

Article 27.- Le projet de plan d'aménagement est établi, pour le compte de l'Etat, par l'agence d'urbanisme, de sa propre initiative, ou de celle de l'administration ou de la commune concernée, et dans tous les cas, en étroite collaboration avec cette dernière et ce, suivant les modalités fixées par voie réglementaire.

Article 28.- Préalablement à l'élaboration d'un plan d'aménagement, un arrêté dit "arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement" peut être pris, à la demande de l'agence d'urbanisme, par le président du conseil communal, après délibération dudit conseil, ou à défaut, par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée en application de l'article 77 de la loi n° 78-00 précitée. Ledit arrêté fixe les limites du territoire pour lequel l'étude du plan d'aménagement est envisagée.

L'arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement est publié au "Bulletin Officiel" et doit faire l'objet d'une large publicité sur le territoire de la commune. Il produit effet pendant douze mois, à compter de la date de sa publication.

Article 29.- Dès la publication de l'arrêté de mise à l'étude, ou à défaut, après l'écoulement de trois mois à compter de la date de la saisine du président du conseil communal par l'agence d'urbanisme, cette dernière prend les mesures nécessaires en vue de recueillir, dans un délai de deux mois, les attentes et les préoccupations des principaux acteurs économiques, sociaux et culturels.

Article 30.- A partir de la date de publication de l'arrêté visé à l'article 28 ci-dessus, le président du conseil communal surseoit à statuer sur toutes les demandes d'autorisation de lotir, de créer des ensembles immobiliers ou de construire dans le territoire concerné.

Toutefois, il peut délivrer des autorisations de lotir ou de créer des ensembles immobiliers ou des permis de construire, après avis conforme de l'agence d'urbanisme, si le projet est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'agglomération prises en application de l'article 11 ci-dessus et à défaut dudit schéma, s'il est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Article 31.- Au cours de son élaboration, le projet de plan d'aménagement doit faire l'objet d'au moins trois présentations au conseil communal concerné et ce, suivant les modalités fixées par voie réglementaire.

Article 32.- Préalablement à son approbation, le projet de plan d'aménagement est soumis à l'avis du ou des conseils communaux concernés et, le cas échéant, des conseils d'arrondissements.

Lesdits conseils peuvent formuler dans le délai de 45 jours à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des orientations et/ou des propositions qui sont étudiées par l'agence d'urbanisme.

Passé ce délai, le silence desdits conseils sous entend que l'examen du plan d'aménagement ne soulève aucune observation.

En cas de désaccord entre le ou lesdits conseils et l'agence d'urbanisme sur les suites à réserver aux observations émises, il est fait recours à l'arbitrage du wali ou gouverneur de la préfecture ou province concernée. Si la décision du wali ou gouverneur, qui doit intervenir dans un délai de 20 jours à compter de la date à laquelle il a été saisi, n'acquiesce pas le consentement de l'une des parties, il appartient à ladite partie de faire un ultime recours à l'autorité administrative compétente et ce dans un délai ne dépassant pas 20 jours à compter de la date de réception de la réponse du wali ou gouverneur de la préfecture ou province concernée. L'autorité précitée doit se prononcer dans un délai ne dépassant pas 20 jours.

Article 33.- Le projet de plan d'aménagement donne lieu ensuite à une enquête publique d'un mois.

Cette enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations éventuelles à son sujet.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le président du conseil communal avise le public, par tous les moyens nécessaires, de la date d'ouverture de ladite enquête notamment, par voie d'affiches, de banderoles et d'insertion d'avis dans deux quotidiens nationaux à huit jours (8) d'intervalle.

L'agence d'urbanisme prend également toutes les mesures nécessaires notamment, par l'organisation de réunions de présentation, pour informer les principaux partenaires et acteurs économiques, sociaux et culturels des dispositions du projet de plan d'aménagement.

Pendant la durée de l'enquête, le projet de plan d'aménagement est affiché au siège de la commune concernée, de l'agence d'urbanisme ou, le cas échéant, de sa représentation la plus proche. Tout intéressé peut en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert, à cet effet, au siège de la commune concernée. Ces observations peuvent également être adressées sous pli recommandé avec accusé de réception, au président du conseil communal compétent.

Article 34.- Les observations formulées au cours de l'enquête visée à l'article 33 ci-dessus, sont étudiées par le ou les conseils communaux avant d'être soumises à l'agence d'urbanisme, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

En cas de modification, le projet de plan est affiché au siège de la ou des communes concernées, de l'agence d'urbanisme ou, le cas échéant, de sa représentation la plus proche, dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Le projet modifié se substitue au projet précédemment soumis au public et demeure affiché au siège de la commune concernée, jusqu'à la publication du texte d'approbation.

A compter de la même date, les dispositions du plan d'aménagement en vigueur, s'il en existe un, cessent d'être applicables.

Article 35.- Le plan d'aménagement est homologué par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle le plan d'aménagement lui a été soumis, au vu d'un certificat de conformité au schéma directeur d'agglomération lorsqu'il existe. Cet arrêté est publié au «Bulletin Officiel».

Article 36.- Le certificat de conformité au schéma directeur d'agglomération visé à l'article précédant est délivré par le groupement de communes dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date à laquelle le plan d'aménagement lui a été soumis.

En cas de désaccord sur les motifs du refus de délivrance du certificat de conformité, il est fait recours au wali ou gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, qui dispose d'un délai de quinze (15) jours pour se prononcer.

Lorsque la décision du wali ou gouverneur de la préfecture ou de la province concernée n'intervient pas dans le délai visé à l'alinéa qui précède, il est fait recours à l'arbitrage de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Tout refus de délivrance dudit certificat doit être motivé.

Section IV - Effets du plan d'aménagement

Article 37.- Le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des travaux et des opérations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures, des équipements publics ainsi que des secteurs de projets opérationnels qu'il prévoit.

A l'exception des servitudes portant sur le réseau viaire et les voies de communication qui produisent effet sans limitation de durée, sauf modification du plan d'aménagement, 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 dudit plan, 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.

Néanmoins, les propriétaires peuvent après l'écoulement de 5 années à compter de la publication du texte portant approbation du plan d'aménagement, demander l'autorisation de réaliser, au lieu du département affectataire du terrain, certains équipements publics, notamment, les équipements d'enseignement et de santé, et ce, conformément aux conditions fixées par les administrations concernées et après avis de l'agence d'urbanisme.

Les propriétaires peuvent également, après l'écoulement de 7 années à compter de la publication du texte portant approbation du plan d'aménagement, demander à ces administrations d'acquérir leurs terrains.

Dans le cas où il s'avérerait que ces administrations ne pourront pas acquérir lesdits terrains, avant l'expiration du délai de 10 ans, il appartient auxdites administrations de donner la mainlevée aux propriétaires concernés.

A la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, les propriétaires reprennent, de plein droit, disposition de leurs terrains. L'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à la vocation de la zone dans laquelle ils sont situés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés à la réalisation des équipements publics visés au premier alinéa du présent article, 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.

Dès publication de l'arrêté visé à l'article 35 ci-dessus au «Bulletin Officiel», et sous réserve des droits des tiers, les terrains situés dans l'aire du plan d'aménagement et qui sont soumis à des régimes juridiques particuliers tels que les terrains collectifs et les terres à vocation agricole, ne sont plus, assujettis aux interdictions prévues par les textes législatifs les régissant.

Article 38.- Le plan d'aménagement peut également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics qu'il prévoit.

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 33 ci-dessus.

Article 39.- Les indemnités auxquelles donnera lieu l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics sont fixées en ce qui concerne :

- la voirie, en tenant compte des éléments définis par les articles 62 et 63 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.

Est prise en compte dans le calcul desdites indemnités, la contribution obligatoire et gratuite prévue au chapitre IV du présent titre.

Section V - Mise en œuvre du plan d'aménagement

Article 40.- Le président du conseil communal prend toutes mesures nécessaires en concertation avec le gouverneur de la préfecture ou de la province et l'agence d'urbanisme, concernés pour la mise en œuvre et le respect des dispositions du plan d'aménagement.

Après l'approbation du plan d'aménagement, la commune concernée prend, avec le concours, de l'agence d'urbanisme, toutes les mesures pratiques nécessaires à la délimitation des emprises réservées à la voirie et aux espaces verts ainsi que des emplacements réservés aux équipements publics et collectifs, par la pose de bornes uniformes apparentes par un ingénieur géomètre topographe inscrit au tableau de l'Ordre National des Ingénieurs géomètres topographes, tout en veillant à ce que lesdites bornes n'entravent l'exploitation normale, par leurs propriétaires, des immeubles concernés.

Le financement de l'opération de bornage est à la charge de la commune concernée.

Article 41.- L'aménagement des zones réservées à l'habitat social en application des dispositions de l'article 11 ci-dessus, doit faire l'objet de conventions entre l'Etat, les collectivités locales et toutes personnes physiques ou morales de droit public ou privé, précisant les modalités de mobilisation du foncier et d'aménagement de la zone ainsi que les constructions qui peuvent y être édifiées et les conditions de financement de ces aménagements.

Section VI - Révision et réadaptation du plan d'aménagement

Article 42.- L'Agence d'urbanisme procède, en liaison avec la ou les communes concernées, tous les 5 ans, à l'évaluation de l'exécution des orientations du plan d'aménagement, du contrat-programme et des investissements et réalisations publics qui en découlent et le cas échéant, à la révision totale ou partielle dudit plan.

L'agence d'urbanisme établit également, tous les 5 ans, en coordination avec les administrations concernées, un nouveau projet de contrat – programme quinquennal, qu'elle soumet à l'approbation du conseil communal concerné et à la signature des parties contractantes.

Article 43.- La révision du plan d'aménagement est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 33 ci-dessus, des révisions partielles justifiées par des considérations sociales, économiques, techniques et/ou environnementales, peuvent être apportées au plan d'aménagement sans procéder à l'enquête publique, au cas où ces modifications ne créent pas de servitudes grevant les immeubles.

Ces modifications ne peuvent être opérées qu'après avis du conseil communal et des administrations publiques concernées dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis du projet de plan.

Le plan d'aménagement demeure valable dans ses parties qui n'ont pas fait objet de révision. Ladite révision ne produit effets que pour le reste de la durée de validité du plan d'aménagement initial.

CHAPITRE II - Du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur

Section première - Champ d'application

Article 44.- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est applicable aux secteurs délimités par le schéma directeur d'agglomération visé à l'article 11 ci-dessus présentant un intérêt patrimonial et/ou un intérêt paysager ou écologique.

En l'absence de schéma directeur d'agglomération, les secteurs devant faire l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur peuvent être identifiés par l'agence d'urbanisme, l'administration compétente, la commune ou la préfecture ou la province concernée.

Section II - Objet du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article 45.- Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur a pour objet notamment :

- Pour les secteurs à intérêt patrimonial, de :
 - Préciser l'affectation des sols et fixer les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes les grevant, notamment, celles concernant l'implantation des constructions et l'interdiction de construire ;
 - Indiquer les différentes actions d'intervention telles que la réhabilitation, la reconversion, la restructuration et la régularisation à mener en s'appuyant sur le parcellaire existant et les activités interdites pour incompatibilité avec les exigences des tissus objet desdites interventions ;
 - Indiquer les immeubles menaçant ruine et les mesures d'intervention nécessaires ;
 - Fixer les orientations et les conditions de protection et de développement des sites patrimoniaux ;
 - Indiquer les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits ;
 - Fixer les emplacements réservés aux voies et équipements publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
 - Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ;

- Identifier les immeubles et sites à classer ou à inscrire et ceux d'intérêt archéologique ainsi que les différentes actions d'aménagement, de restauration et de mise en valeur nécessaires ;
 - Indiquer les servitudes de protection des monuments historiques et sites archéologiques instaurés par un texte de classement ou proposés pour classement.
- Pour les secteurs à intérêt paysager ou écologique de :
- Identifier et localiser les éléments de paysage, les terrains cultivés ou plantés à protéger, les terres à fort potentiel agricole à préserver et les zones où toute construction est interdite pour des motifs d'ordre paysager ou écologique ;
 - Indiquer les possibilités d'aménagement et les mesures de protection et de mise en valeur ainsi que celles relatives au développement durable des espèces végétales existantes (chêne-liège, cèdre, arganier...).

Lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur porte sur une palmeraie protégée, celui-ci doit comporter également les dispositions prévues par les articles 9 et 10 de la loi n°06-01 relative au développement durable des palmeraies et portant protection du palmier dattier «phoenix dactylifera», promulguée par le dahir n°1.07.42 du 28 rebea 1428 (17 avril 2007).

Article 46.- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comprend, en fonction des secteurs auxquels il s'applique, tout ou partie des documents ci-après :

- des documents écrits comprenant notamment :
 - un règlement définissant les règles de sauvegarde, de mise en valeur et / ou d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un réaménagement ordonné et cohérent ainsi que, le cas échéant, les conditions d'adaptation de ces règles ;
 - une évaluation du coût de réalisation des infrastructures et des équipements publics et des prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
 - un contrat-programme quinquennal, support d'une contractualisation, regroupant l'ensemble des conventions signées liant les parties concernées pour la réalisation des actions prioritaires ainsi que des principaux réseaux d'infrastructure et des équipements publics.
- des documents graphiques comprenant notamment :
 - un plan d'affectation des sols précisant les actions majeures et prioritaires et les conditions de protection, de développement et de mise en valeur des sites patrimoniaux et/ou des sites paysagers ou écologiques ;
 - un plan répertoriant les zones et constructions menaçant ruine ;
 - un plan répertoriant les bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger et, le cas échéant, leurs relevés architecturaux ;
 - un plan répertoriant les éléments de paysage, les terrains cultivés ou plantés, les terres à fort potentiel agricole, et les espèces végétales existantes ;
 - un plan indiquant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation et des espaces réservés au transport public.

Section III - Elaboration, instruction et approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article 47.- Sous réserve des articles 48 et 49 ci-dessous, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré, instruit et approuvé dans les mêmes formes et conditions que celles prévues aux articles 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35 et 36 ci-dessus et dans tous les cas, en étroite collaboration avec les parties concernées suivant les modalités fixées par voie réglementaire.

Article 48.- Dès la publication de l'arrêté de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, le président du conseil communal surseoit à statuer sur tout projet de nature à modifier l'état des immeubles ou le caractère de la zone.

Toutefois, le président du conseil communal peut autoriser certains projets, après accord de l'agence d'urbanisme.

Article 49.- Préalablement à son approbation, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis après avis des administrations concernées, aux conseils communaux.

Lesdits conseils peuvent formuler dans le délai de 45 jours à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, des orientations et des propositions qui sont étudiées par l'agence d'urbanisme.

Passé ce délai, le silence desdits conseils sous entend que l'examen du plan de sauvegarde et de mise en valeur ne soulève aucune observation de leur part.

En cas de désaccord entre le ou lesdits conseils et l'agence d'urbanisme sur les suites à réserver aux observations émises, il est fait recours à l'arbitrage du wali ou gouverneur de la préfecture ou province concernée. Si la décision du wali ou gouverneur, qui doit intervenir dans un délai de 20 jours à compter de la date à laquelle il a été saisi, n'acquiesce pas le consentement de l'une des parties, il appartient à ladite partie de faire, dans un délai de 20 jours, un ultime recours à l'autorité gouvernementale en charge de l'urbanisme qui se prononce dans un délai ne dépassant pas 20 jours à compter de la date de sa saisine.

Section IV - Effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article 50.- Le texte d'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures, des équipements publics, des actions et des travaux qu'il prévoit.

La déclaration d'utilité publique du plan de sauvegarde et de mise en valeur produit effet sans limitation de durée, sauf modification dudit plan.

Néanmoins, les propriétaires peuvent, après l'écoulement de 9 ans de la publication du texte portant approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, exception faite des servitudes portant sur le réseau viaire et les voies de communication tels que définis par le règlement visé à l'article 46 ci-dessus, mettre en demeure les administrations concernées pour acquérir leurs biens immobiliers dans un délai maximum d'une année. A l'expiration de ce délai, il appartient auxdits propriétaires de saisir le tribunal compétent pour ordonner le paiement des montants d'acquisition en question et ce, conformément aux dispositions de la loi n°7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés à la réalisation des servitudes d'utilité publique, peuvent recevoir à titre provisoire, une destination autre que celle prévue par le plan de sauvegarde et de mise en valeur, 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 51.- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics, des travaux et des opérations qu'il prévoit.

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 de

sauvegarde et de mise en valeur 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 33 ci-dessus.

Article 52.- Les indemnités auxquelles donnera lieu l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics sont fixées en ce qui concerne :

- la voirie, en tenant compte des éléments définis par les articles 62 et 63 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.

Est prise en compte dans le calcul desdites indemnités, la contribution obligatoire et gratuite prévue au chapitre IV du présent titre.

Section V - Mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article 53.- Le président du conseil communal prend toutes mesures nécessaires en concertation avec le gouverneur de la préfecture ou de la province, l'agence d'urbanisme et les départements ministériels concernés pour la mise en oeuvre des opérations prévues par le plan de sauvegarde et de mise en valeur et le respect de ses dispositions.

Après l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, la commune concernée prend, avec le concours, de l'agence d'urbanisme et des autorités administratives locales, toutes les mesures pratiques nécessaires à la délimitation des emprises réservées à la voirie et aux espaces verts ainsi que des emplacements réservés aux équipements publics et collectifs, par la pose de bornes uniformes apparentes par un ingénieur géomètre topographe inscrit au tableau de l'Ordre National des Ingénieurs géomètres topographes, tout en veillant à ce que lesdites bornes n'entravent l'exploitation normale, par leurs propriétaires, des immeubles concernés.

Le financement de l'opération de bornage est à la charge de la commune concernée.

Section VI - Révision et réadaptation du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article 54.- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est évalué, en liaison avec la ou les communes concernées, tous les 5 ans, par l'agence d'urbanisme en coordination avec l'administration compétente. Cette évaluation peut éventuellement donner lieu à la révision totale ou partielle dudit plan.

Article 55.- La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 53 ci-dessus, des révisions partielles, justifiées par des considérations sociales, économiques, techniques et/ou environnementales, peuvent être apportées au plan de sauvegarde et de mise en valeur sans procéder à l'enquête publique, au cas où ces modifications ne créent pas de servitudes grevant les immeubles.

Ces modifications ne peuvent être opérées qu'après avis du conseil communal et des administrations publiques concernées dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis du projet de plan.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur demeure valable dans ses parties qui n'ont pas fait objet de révision. Ladite révision ne produit effets que pour le reste de la durée de validité du plan de sauvegarde et de mise en valeur initial.

CHAPITRE III – Des arrêtés d’alignement et des arrêtés d’alignement emportant cessibilité

Section première - Etude, Procédures d'instruction et d'approbation

Article 56.- 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 et desdits espaces.

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 57.- Les arrêtés d'alignement ainsi que les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont pris, en présence ou non du plan d'aménagement ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur, après avis de l'agence d'urbanisme.

Ladite agence examine la compatibilité du projet avec les plans susvisés lorsqu'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.

Section II - Effets des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité

Article 58.- 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, les places et parkings publics communaux, en vertu du plan prévu à l'article 56 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 premier de la partie IV du présent code.

Toutefois, les terrains frappés uniquement d'alignement peuvent, après avis de l'agence d'urbanisme, 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 59.- 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 le présent code.

Section III - Mise en œuvre des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité

Article 60.- Dès publication de l'arrêté d'alignement approuvant le plan d'alignement, le conseil communal en concertation avec l'agence d'urbanisme, peut poser sur les terrains nus, des bornes indiquant les limites assignées aux voies publiques.

Le financement de l'opération de bornage est à la charge de la commune concernée.

Section IV - Révision et réadaptation des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité

Article 61.- 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.

CHAPITRE IV - Dispositions communes

Section Première - De la contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale

Article 62.- 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 dans sa largeur à la moitié de l'emprise de la voie et dans sa longueur 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 ;
- à 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 est supérieure ou inférieure à la contribution ci-dessus définie qui lui est imposée.

Article 63.- L'indemnité due aux riverains en vertu de l'article 62 ci-dessus est fixée conformément aux dispositions de la loi précitée n°7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, en tenant compte des limites qu'avait 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 58 ci-dessus.

Le recouvrement des sommes dues par les propriétaires est poursuivi conformément aux dispositions de la loi n°15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, promulguée par le dahir n°1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3mai 2000).

Article 64.- Des voies spécialisées - les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, notamment, des chemins de piétons ou des pistes cyclables, ne jouissent pas des droits d'accès et de stationnement reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et, 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, 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 IV – DES AMENAGEMENTS URBAINS

CHAPITRE UNIQUE – Des Opérations d'Aménagement

Paragraphe premier – Des lotissements

Section première – Définition

Article 65.- Pour l'application des dispositions du présent code et des textes pris pour son application, on entend par lotissement, toute division d'une propriété foncière par cession, sous toutes ses formes, location ou partage volontaire, en trois lots ou plus destinés à la construction, quelle que soit la superficie de ces lots.

Cependant, la division en deux lots est considérée comme lotissement lorsqu'elle intervient dans les cinq ans à compter de la date de la dernière division opérée dans le même but.

Toutefois, ne sont pas considérées, au sens du présent code, comme lotissement :

- La division d'une propriété foncière appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ou aux groupements de ces dernières en vue de la création de services publics ou de la réalisation de projets d'habitat ou d'investissement ;
- La division d'une propriété foncière en lots destinés à la construction à usage personnel du propriétaire ou des copropriétaires, et /ou liée à l'exercice de l'activité dominante dans la zone.

Néanmoins, ces divisions ne doivent, en aucun cas, déroger aux dispositions du schéma directeur d'agglomération, du plan d'aménagement et du plan de sauvegarde et de mise en valeur applicables à la zone dans laquelle elles seront opérées.

Section II – De l'autorisation de lotir

Article 66.- La création d'un lotissement est subordonnée à l'obtention d'une autorisation administrative préalable, délivrée dans les conditions prévues au présent titre en tenant compte de la distinction entre les lotissements ne nécessitant la réalisation d'aucun nouvel équipement d'infrastructure ou de superstructure et ceux qui l'exigent, notamment, en ce qui concerne le dossier à constituer et la procédure à suivre.

Article 67.- L'autorisation de lotir visée à l'article 66 ci-dessus est délivrée par le président du conseil communal après avis conforme de l'agence d'urbanisme.

Dans le cas où l'immeuble concerné est situé dans deux ou plusieurs communes, l'autorisation est accordée par le Gouverneur ou par le Wali de région dans le ressort duquel est situé le lotissement, après avis des présidents des conseils communaux concernés et obtention de l'avis conforme de l'agence d'urbanisme, et ce, selon que les communes concernées sont situées dans la même préfecture ou province ou dans des préfectures ou provinces différentes.

L'autorisation de lotir est délivrée selon les modalités prévues par voie réglementaire. Elle doit être établie selon le modèle fixé par l'Administration.

Article 68.- L'autorisation visée à l'article 66 ci-dessus est délivrée sur demande du pétitionnaire déposée auprès de la commune concernée contre récépissé, à laquelle sont joints les documents suivants :

1. un plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier ou un levé topographique établi par un ingénieur géomètre-topographe dans le cas où le terrain n'est pas immatriculé ;
2. les documents relatifs à la conception urbanistique et architecturale du lotissement (composition du lotissement et son intégration au quartier) ;
3. le cahier des charges mentionnant, notamment, les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, le volume et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les réserves foncières destinées aux équipements de proximité et les équipements dont la réalisation incombe à la commune et ceux qui seront réalisés par le lotisseur ;
4. les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (eau – assainissement – électricité – télécommunication) ;
5. un document graphique précisant les actions et mesures programmées en vue de faciliter les accessibilités aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur ;
6. une attestation délivrée par la conservation foncière précisant que l'immeuble est immatriculé ou en cours d'immatriculation. Dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions doit être expiré et il ne doit pas avoir été formulé d'opposition pour le cas visé au premier alinéa de l'article 69 ci-après ;
7. le cahier de chantier visé au troisième alinéa de l'article 82 ci-après.

Toutefois, une étude d'impact du projet sur l'environnement dans les conditions fixées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur est exigible dans les zones indiquées par le plan d'aménagement ou dans les zones sensibles telles que définies par la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement, promulguée par le dahir n°1-03-59 du 10 rebia I 1424 (12 mai 2003).

La présentation d'une partie desdits documents peut, sur demande motivée du pétitionnaire, être différée jusqu'à l'obtention d'un accord de principe sur le projet et ce, suivant les modalités fixées par voie réglementaire.

Article 69.- La demande d'autorisation de lotir visée à l'article 66 ci-dessus est irrecevable si le terrain n'est pas immatriculé.

Toutefois, en dehors des communes urbaines et des centres délimités, ladite demande est recevable, alors même que le terrain à lotir n'est ni immatriculé ni en cours d'immatriculation, si le lotisseur présente un certificat de propriété ou une attestation de possession dudit immeuble, assortie d'un document attestant le dépôt d'une demande d'immatriculation dudit terrain.

Les tiers sont déchus de leurs droits sur les lots cédés en cas de non opposition à la réquisition d'immatriculation dans les délais légaux et dans tous les cas à l'expiration d'une année après l'édification de la construction. Cependant les ayants droits conservent leurs droits personnels vis-à-vis du lotisseur.

Sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article 68 ci-dessus, la demande d'autorisation de lotir est irrecevable lorsqu'elle n'est pas assortie de tous les documents prévus audit article.

Article 70.- L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le lotissement projeté est reconnu satisfaisant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions du plan d'aménagement et du plan de sauvegarde et de mise en valeur ainsi qu'à celles des règlements de construction.

Sauf dispositions particulières contraires, des autorisations conditionnées peuvent être délivrées sous réserve d'apporter des modifications mineures au projet ou de prendre des mesures déterminées, à charge pour la commune concernée de s'assurer de la satisfaction des conditions ainsi fixées lors de la réalisation du projet ou de sa réception.

L'autorisation de lotir est délivrée sans préjudice des autorisations prévues par des législations particulières et après obtention des avis et visas des parties concernées conformément à la réglementation en vigueur et ce, sous réserve des droits des tiers.

Les avis émis par les parties concernées doivent être motivés.

Article 71.- La délivrance par le président du conseil communal de l'autorisation de lotir doit intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de la réception de la demande, lorsqu'il existe un plan d'aménagement ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur dûment approuvé et dans un délai maximum de deux mois en l'absence desdits plans.

A l'expiration du délai précité, le silence du président du conseil communal vaut refus de délivrance de l'autorisation de lotir. Dans ce cas, le pétitionnaire dispose d'un délai de 20 jours, à compter de l'expiration dudit délai, pour saisir le gouverneur d'une requête tendant à réexaminer sa demande en vue d'exercer, éventuellement, son pouvoir de substitution en application de l'article 77 de la loi n°78-00 portant charte communale et des textes pris pour son application.

Le délai qui s'écoule entre la saisine du gouverneur et sa réponse suspend le délai légal prévu pour le recours pour excès de pouvoir.

Article 72.- Tout refus d'autorisation de lotir, toute autorisation conditionnée ou tout sursis à statuer doit être motivé conformément à la législation en vigueur.

L'autorisation de lotir est refusée notamment si le lotissement n'est pas raccordé aux réseaux de voirie, d'assainissement, de distribution d'eau potable, d'électricité, sous réserve des dispositions de l'article 87 ci-après.

Article 73.- Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation peut, après avis conforme de l'agence d'urbanisme :

- soit surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de lotir ;
- soit délivrer l'autorisation de lotir si le lotissement projeté est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'agglomération, et à défaut d'un tel schéma s'il est compatible avec la vocation de fait de la zone concernée.

En dehors des périmètres des communes urbaines, des centres délimités et de leurs zones périphériques, l'autorité compétente délivre l'autorisation de lotir, si le lotissement est réservé à des constructions destinées à l'habitat à faible densité tel que défini par voie réglementaire, aux activités touristiques ou aux activités liées à l'agriculture.

Article 74.- Dans tous les cas, les projets de lotissement doivent :

- ne pas porter atteinte à la préservation des terres à haut potentiel agricole et au domaine forestier délimité sur les cartes des terres agricoles et forestières ;
- respecter l'ensemble des servitudes qui découlent notamment des emprises des infrastructures et de leurs abords (route, autoroute, chemin de fer, installations éoliennes, réseau électrique, barrage, zones d'activités, zones inondables, zones forestières ...) ;
- respecter la vocation du site et s'intégrer aux paysages existants ;
- préserver la qualité de l'environnement.

Article 75.- Sauf stipulation contraire du cahier des charges, l'autorisation de lotir est périmée si :

- Le lotisseur n'a pas commencé la réalisation des travaux d'équipement visés à l'article 83 ci-après à l'expiration d'un délai de deux ans qui court à compter de la date de délivrance de l'autorisation ;
- Le lotisseur n'a pas achevé lesdits travaux d'équipement à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de commencement de ces travaux qui doit faire l'objet d'une déclaration.

Lorsque le lotissement est réalisé par secteurs conformément aux dispositions de l'article 104 ci-après, l'autorisation est périmée si les travaux d'équipement :

- du premier secteur ne sont pas réalisés à l'expiration d'un délai d'une année à compter de la date de commencement des travaux tel que stipulé au premier alinéa du présent article ;
- des autres secteurs ne sont pas réalisés à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'achèvement du premier secteur ;

et dans tous les cas, à condition que la durée de réalisation du lotissement ne dépasse pas cinq années.

Section III - Des obligations du lotisseur

Sous-section première - Du dépôt à la conservation foncière du dossier approuvé

Article 76.- Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur doit déposer à la conservation foncière un exemplaire des documents visés aux 2 et 3 de l'article 68 ci-dessus.

Sous-section II - Du recours à l'architecte et aux ingénieurs

Article 77.- Dans le cas de création de lotissements, le recours à l'architecte, à l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et à l'ingénieur géomètre-topographe, exerçant à titre privé, est obligatoire pour l'accomplissement des travaux prévus aux articles 78 à 82 ci-après.

Article 78.- Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes est obligatoire pour l'établissement des documents prévus aux 2, 3 et 5 de l'article 68 ci-dessus et le suivi de leur réalisation.

Article 79.- Le recours à un ingénieur géomètre-topographe exerçant à titre privé et inscrit au tableau de l'Ordre National des ingénieurs géomètres-topographes est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement.

Article 80.- Le recours à l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé est obligatoire pour l'établissement des documents prévus au 4 de l'article 68 ci-dessus et le suivi de leur réalisation.

Article 81.- L'architecte, l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et l'ingénieur géomètre-topographe doivent apposer leur signature sur les documents qu'ils établissent.

Article 82.- Le lotisseur est tenu, lors de la demande d'autorisation, de désigner un architecte comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux conformément aux plans, documents et cahier des charges prévus à l'article 68 ci-dessus.

Sous peine de retrait de l'autorisation, la désignation du coordonnateur doit intervenir avant l'ouverture des travaux et être portée à la connaissance du Gouverneur, du président du conseil communal et du directeur de l'agence d'urbanisme.

Le coordonnateur doit tenir, sous sa responsabilité, à la disposition des intervenants qui y consignent leurs observations, un cahier de chantier conforme au modèle visé à l'article 421 ci-après.

Le coordonnateur doit informer, par écrit, le Gouverneur, le président du conseil communal et le directeur de l'agence d'urbanisme de toute anomalie constatée dans l'exécution des travaux.

Le coordonnateur est considéré comme co-auteur et encourt les peines prévues à l'article 443 ci-dessous en cas d'infraction aux dispositions de l'article 66 ci-dessus.

Sous-section III - Des travaux d'équipement

Article 83.- Ne peuvent être autorisés les projets de lotissement qui nécessitent la réalisation des travaux d'équipement d'infrastructure et d'équipements sociaux que s'ils prévoient :

I - Les travaux d'équipement suivants :

- la réalisation des voies et réseaux divers et l'évacuation des eaux et matières usées ;
- l'aménagement des espaces libres tels que places, espaces verts, terrains de jeux ;
- le raccordement de chaque lot aux voies et réseaux divers internes au lotissement ;
- le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants s'ils existent ;
- la construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer, lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime ;

- l'établissement des mesures devant faciliter les accessibilités aux personnes à mobilité réduite, conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi n°07-92 relative à la protection sociale des personnes handicapées, promulguée par le dahir n°1-92-30 du 22 Rebia I 1414 (10 septembre 1993).

II - Les réserves d'espaces destinés aux équipements collectifs et aux installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement tels que centre commercial, mosquée, hammam et four et aux équipements publics, correspondant aux besoins du lotissement tels que établissement scolaire, dispensaire, espaces réservés aux activités culturelles et espaces destinés aux activités sportives à créer, conformément à la grille des équipements approuvée par voie réglementaire.

III - Les équipements destinés à l'entretien des parties communes de la copropriété ou nécessaires à la vie sociale et aux activités susceptibles, le cas échéant, de générer des ressources pour la gestion des parties indivises, pour le cas des lotissements qui restent en copropriété.

Article 84.- Outre les travaux d'équipement et les réserves d'espaces désignés à l'article 83 ci-dessus, les projets de lotissement doivent prévoir le raccordement aux réseaux publics de télécommunication.

Ce raccordement est réalisé sous la responsabilité et le contrôle d'un exploitant de réseaux publics de télécommunication, titulaire d'une licence attribuée en vertu de la loi n°24-96 relative à la poste et aux télécommunications, promulguée par le dahir n°1-97-162 du 2 rabia II 1418 (7 août 1997), dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il doit satisfaire aux conditions d'exploitation des services de télécommunications, prévues par les textes législatifs et réglementaires régissant le secteur des télécommunications.

Article 85.- Lorsque des équipements publics d'intérêt national, régional ou local sont programmés par le plan d'aménagement, le lotisseur peut proposer à la commune concernée la modification de la localisation de ces équipements, après avis conforme de l'agence d'urbanisme, à condition que ladite modification ne porte atteinte ni au parti urbanistique du document d'urbanisme, ni aux normes et règlements en vigueur ni aux propriétés d'autrui.

Article 86.- Lorsque la réalisation des réseaux principaux incombe à la commune, le lotisseur peut se substituer à ladite commune pour la réalisation de ces équipements. A cet effet, un accord fixant les modalités de recouvrement, auprès des propriétaires de terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux, pour le compte du lotisseur, des montants engagés, est conclu avec la commune.

La commune peut, dans la limite du montant engagé, exonérer l'intéressé des taxes dont il est redevable conformément aux dispositions de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par le dahir n°..., en échange de la réalisation de ces équipements.

Article 87.- Par dérogation aux dispositions de l'article 83 ci-dessus, les projets ne prévoyant pas tout ou partie des travaux d'équipement énumérés au paragraphe I dudit article peuvent être autorisés après avis conforme de l'agence d'urbanisme :

- lorsque du fait de la destination du lotissement ou de sa situation, l'exécution de ces travaux ne se justifie pas ;
- lorsqu'il s'agit de lotissements dont les travaux sont réalisés de manière progressive ou par secteur ;
- lorsque le projet à réaliser a une durée de vie provisoire, ne dépassant pas cinq ans.

Article 88.- Sont assimilés aux biens du domaine public ou du domaine privé de l'Etat ou des communes, selon le cas, la voirie, les parkings, les espaces libres, les espaces réservés aux équipements collectifs et aux installations d'intérêt général, dès la délivrance de l'autorisation de lotir. Le lotisseur se réserve le droit d'en jouir sans contrepartie jusqu'à ce qu'ils soient aménagés comme prévu et remis définitivement au domaine concerné, sous réserve des dispositions des articles 97 et 98 ci-après.

Le conservateur de la propriété foncière est tenu, sur la base des plans déposés conformément aux dispositions de l'article 76 ci-dessus, de prendre les mesures requises par la prénotation.

Il ne peut, toutefois, dans l'attente de la remise au domaine public de l'Etat ou des communes, des immeubles concernés, être procédé à des travaux susceptibles de modifier l'état des lieux.

L'indemnisation du lotisseur doit porter sur les superficies supplémentaires à celles par lesquelles il doit contribuer gratuitement conformément aux dispositions prévues par la grille d'équipements visée à l'article 83 ci-dessus.

Article 89.- Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement. Cette déclaration doit être assortie d'un certificat délivré par le coordonnateur visé à l'article 82 ci-dessus attestant que les travaux ont été réalisés conformément aux documents prévus à l'article 68 ci-dessus.

Les travaux ainsi achevés font l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive.

Article 90.- La réception provisoire permet aux services de la commune de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement exécutés, sont conformes à ceux prévus au projet autorisé.

Cette réception est effectuée au vu du cahier de chantier visé à l'article 421 ci-après et après une visite des lieux par une commission groupant les représentants de la commune, ceux de l'Administration et des établissements publics qui en relèvent, les services chargés de la distribution de l'eau, de l'électricité et de l'assainissement ainsi que l'exploitant de réseaux publics de télécommunications, sous la responsabilité et le contrôle duquel le raccordement a été réalisé, de la conformité du raccordement imposé, dont le nombre et la qualité sont fixés par voie réglementaire.

Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et l'ingénieur géomètre-topographe sont convoqués à la réunion de ladite commission.

A l'issue de la réunion, il est dressé, suivant le cas, soit un procès-verbal de réception provisoire des travaux signé par les membres présents, soit le constat prévu à l'article 92 ci-après.

Article 91.- La réception provisoire doit être faite dans les quinze jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement, visée à l'article 89 ci-dessus. Si ladite réception n'intervient pas dans ce délai, la réception est réputée acquise.

La délivrance de l'autorisation de lotir vaut réception provisoire et définitive en ce qui concerne les lotissements ne nécessitant pas la réalisation d'équipements. Ladite autorisation produit les mêmes effets que ceux prévus pour la réception définitive, au sens de l'article 96 ci-après.

Dans tous les cas, le lotisseur est tenu de contracter une assurance pour la garantie décennale des ouvrages réalisés.

Article 92.- Au cas où la commission visée à l'article 90 ci-dessus constaterait un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, elle en dresse constat.

Si après notification de ce constat, il n'est pas procédé par le lotisseur dans le délai imparti par ledit constat à la régularisation de la situation existante, par modification, démolition ou réalisation de travaux complémentaires, l'autorité locale fait procéder d'office, aux frais du propriétaire avec une majoration de 10% de la valeur des travaux réalisés, à la démolition des ouvrages entrepris irrégulièrement ou à l'exécution des ouvrages nécessaires.

Article 93.- Est subordonnée à la délivrance du procès-verbal prévue à l'article 90 ci-dessus, la remise :

- de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égout et d'électricité et des espaces libres plantés au domaine public communal ;
- des installations d'intérêt général réservées à l'Etat ou aux communes à leurs domaines privés respectifs.

Ladite remise aux domaines concernés, constatée par un procès-verbal signé, suivant le cas, par le président du conseil communal ou le représentant du service des domaines et le lotisseur ou son représentant, doit être inscrite sur le titre foncier originel du lotissement, au nom de chacun d'eux. Cette inscription est effectuée gratuitement à la diligence de la commune intéressée ou du service des domaines.

Ledit procès-verbal fixe les garanties offertes en vue d'assurer les défauts de conformité ainsi relevés.

Article 94.- Un an après la date de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire des travaux visés à l'article 90 ci-dessus, il est procédé par la commission visée audit article à la réception définitive des travaux d'équipement.

Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et l'ingénieur géomètre-topographe sont convoqués à cette réception.

Article 95.- La réception définitive a pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon.

Au cas où des malfaçons seraient relevées lors des opérations de réception définitive, le lotisseur est invité à prendre les dispositions nécessaires pour y remédier et de faire jouer, le cas échéant, les garanties prévues à l'article 93 ci-dessus.

Article 96.- La réception définitive donne lieu à la délivrance par le président du conseil communal d'un certificat établi après avis conforme de la commission désignée à l'article 90 ci-dessus, attestant que la voirie et les réseaux divers sont en état, et constituant quitus pour le lotisseur vis-à-vis de la commune.

Sous-section IV - Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur

Article 97.- L'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de lotir peut subordonner celle-ci à toutes modifications du projet qu'elle juge utiles. Elle peut notamment :

- imposer l'établissement de servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation et de l'esthétique ;
- imposer le maintien ou le renouvellement des plantations existantes ;
- imposer la rectification des limites du lotissement.

Article 98.- Les espaces réservés aux équipements publics et collectifs exigés par l'Administration n'ouvrent droit à l'indemnisation du lotisseur que si la superficie réservée auxdits équipements est supérieure à celle prévue par la grille des équipements visée au paragraphe II de l'article 83 ci-dessus.

Les indemnités sont fixées à l'amiable, ou à défaut, par le juge sur la base de la valeur du terrain à la date de la réception provisoire visée à l'article 90 ci-dessus. Elles sont versées aux intéressés, dans les deux années suivant la réception définitive du lotissement.

Les communes doivent aviser, dans le mois suivant l'autorisation de lotir et lors de la réception provisoire, les parties devant s'approprier les terrains affectés aux équipements du lotissement, en vue de leur permettre d'accomplir les formalités de transfert de propriété, de programmer la réalisation des équipements et d'allouer les crédits nécessaires en cas d'indemnisation des propriétaires.

A défaut de versement des indemnités dans le délai de deux ans visé au deuxième alinéa du présent article, les intéressés peuvent demander la radiation de l'inscription visée à l'article 93 ci-dessus trois mois après sommation du président du conseil communal concerné.

Sous-section V - Des opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers

Article 99.- La mention au titre foncier de l'immeuble objet du lotissement avec le report sur le plan foncier du plan de lotissement ne peut être effectuée qu'après établissement du levé consécutif résultant des opérations de bornage et sur production de la copie du procès-verbal de réception provisoire et, le cas échéant, du règlement de copropriété prévu à l'article 110 ci-après.

Dès le report sur le plan foncier du plan de lotissement, le lotisseur est tenu de requérir auprès de la conservation foncière, la création d'un titre foncier par lot.

Le conservateur de la propriété foncière doit dans le cas où les travaux d'équipement de lotissement ne sont pas exécutés dans le délai imparti, procéder à la radiation de l'inscription du lotissement du titre foncier à la demande du président du conseil communal appuyé d'un constat de carence établi par la commission visée à l'article 90 ci-dessus.

Section IV – Des actes de cession, de location et de partage afférents aux lotissements

Article 100.- Les actes afférents aux opérations de cession, location et de partage visés à l'article 65 ci-dessus ne peuvent être passés qu'après réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

Lesdits actes peuvent, toutefois, être passés après autorisation de la commune, pour les lotissements dont les travaux sont réalisés de manière progressive conformément aux dispositions de l'article 106 ci-après.

Article 101.- Lorsque les travaux d'équipement du lotissement sont réalisés par secteurs en application de l'article 104 ci-dessous, les actes visés à l'article précédent peuvent être passés pour les opérations portant sur des secteurs dont les travaux d'équipement ont fait l'objet de la réception provisoire.

Article 102.- Les notaires et les adoul sont seuls habilités à procéder à l'authentification des actes de cession, de partage et de location d'un immeuble quelle que soit la partie les ayant rédigés. Les communes sont tenues de refuser de légaliser les signatures y afférentes.

Il est interdit aux notaires, adoul, conservateurs de la propriété foncière et aux receveurs de l'enregistrement de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de cession, location ou partage, visées à l'article 65 ci-dessus s'il n'est pas fourni :

- soit la copie du procès-verbal de réception provisoire ;
- soit la copie de l'attestation, délivrée par le président du conseil communal concerné, après avis de l'agence d'urbanisme, certifiant que l'opération est régulière au regard des dispositions du présent code, lorsqu'il ne s'agit pas de lotissement.

Le conservateur de la propriété foncière inscrit les actes afférents aux cas exceptionnels visés au deuxième alinéa de l'article 100 ci-dessus et ce, après que les intéressés aient fourni un dossier technique du lotissement.

Les juridictions saisies d'affaires susceptibles d'entraîner le partage d'un immeuble, sont tenues de rejeter tout partage s'il est établi, qu'il est en violation des dispositions du présent code ou qu'il est de nature à contribuer à la création de lotissements dépourvus d'équipements nécessaires. Le demandeur du partage doit, sous peine d'irrecevabilité de son action, appeler en cause l'architecte en fonction dans la commune ou à défaut un représentant de l'administration concernée.

Article 103.- Les actes de cession, de location et de partage doivent se référer au cahier des charges du lotissement, dont l'objet est fixé au 3-) de l'article 68 ci-dessus et au règlement de copropriété prévu à l'article 108 ci-après, le cas échéant.

A ces actes doit être obligatoirement annexée une copie du procès-verbal de réception provisoire ou de l'attestation prévue à l'article 102 ci-dessus, ou de l'autorisation visée au deuxième alinéa de l'article 99 ci-dessus.

Y est également annexée la copie du cahier des charges prévu au 3-) de l'article 68 ci-dessus.

Section V – Dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par secteurs

Article 104.- A la demande du lotisseur, l'autorisation de lotir précisera que pour la réalisation des travaux d'équipement visés au paragraphe I de l'article 83 ci-dessus, le lotissement est divisé en secteurs.

Article 105.- La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque secteur.

La réception définitive des lotissements réalisés par secteurs intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de chaque secteur.

Section VI – Dispositions relatives aux lotissements dont les travaux sont réalisés de manière progressive

Article 106.- Nonobstant les dispositions des articles 83, 84, 87, 100 et 102 ci-dessus, il peut être procédé, après avis conforme de l'agence d'urbanisme, à la délivrance d'une autorisation de lotir pour un projet prévoyant que les travaux énumérés au paragraphe I de l'article 83 ci-dessus seront réalisés de façon progressive, lorsqu'il s'agit d'opérations, publiques ou conventionnées avec une personne publique, relatives aux cas d'urgence, de relogement des sinistrés des catastrophes naturelles ou de résorption de l'habitat insalubre, à condition que la durée de réalisation ne dépasse pas 5 années.

Toutefois, les projets de lotissements doivent prévoir un minimum d'équipements tels que l'adduction en eau potable, l'électricité et l'assainissement.

Nonobstant les dispositions des articles 100 et 102 ci-dessus, il peut être également procédé à l'éclatement des titres fonciers et à la conclusion de vente des terrains issus du lotissement autorisé conformément aux conditions précitées, à la rédaction des actes y afférents, à leur réception ainsi qu'à leur enregistrement, après autorisation de la commune concernée.

La construction sur ledit lotissement peut être autorisée et le permis d'habiter peut être délivré avant la réalisation totale des travaux d'équipements prévus.

Article 107.- Pour obtenir l'autorisation visée à l'article 106 ci-dessus, le lotisseur doit fournir à l'appui de sa demande un dossier comprenant, outre les documents énumérés à l'article 68 ci-dessus, un programme indiquant les conditions dans lesquelles seront exécutés les travaux d'équipement, leur échelonnement, leur financement et les modalités de poursuite de cette exécution, sans que le délai de réalisation ne dépasse cinq ans.

Lorsqu'il a été convenu que des équipements seront exécutés progressivement par les acquéreurs de lots dans un cadre conventionnel, cet engagement est mentionné dans le cahier des charges visé au 3-) de l'article 68 précité.

Section VII – Des constructions réalisées dans les lotissements

Article 108.- Lorsque dans un lotissement, les constructions sont à réaliser par le lotisseur lui-même, le permis de construire peut être délivré avant l'achèvement des travaux d'équipement.

Ledit permis peut être, également, délivré dans les mêmes conditions dans les lotissements visés à l'article 106 ci-dessus et dans les lotissements destinés au relogement des catégories sociales à faible revenu, réalisés par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et les personnes morales de droit privé dont le capital est entièrement souscrit par les personnes publiques précitées.

Article 109.- Pour les projets de lotissements prévoyant 200 logements et plus, le lotisseur doit réserver un pourcentage de son terrain à réaliser sous forme d'ensemble immobilier, sous peine de refus de délivrance de l'autorisation de lotir. Ledit pourcentage est fixé par voie réglementaire.

Section VIII – Du règlement de copropriété

Article 110.- Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, crèches et salles à usages multiples restent propriété privée, un règlement de copropriété doit être obligatoirement établi par le lotisseur.

Ce règlement a pour objet de définir notamment :

- Les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision dont les équipements destinés à l'entretien, s'il en existe ;
- Les obligations des copropriétaires ;
- Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires ;
- Les modalités de gestion des parties communes.

Ce règlement, obligatoirement annexé au cahier des charges, doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ainsi qu'à la conservation foncière.

Section IX – De la publicité

Article 111.- Dès la délivrance de l'autorisation de lotir, une copie de celle-ci et les documents visés aux 2, 3, 4, 5 et 6 de l'article 68 ci-dessus sont déposés et mis à la disposition du public au siège de la commune concernée.

A cet effet, le président du conseil communal doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit affiché, à la conservation foncière ou au tribunal de première instance, selon qu'il s'agisse de foncier immatriculé ou non, un avis annonçant ce dépôt, pour une durée de 2 mois.

Le règlement de copropriété visé à l'article 110 ci-dessus est soumis à la publicité prévue au premier alinéa du présent article, avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

Les documents prévus ci-dessus doivent comporter les références de l'autorisation de lotir.

Ils peuvent, à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du lotissement.

Sous peine de nullité, les documents visés au 2 de l'alinéa premier de l'article 68 ci-dessus doivent être affichés sur les lieux du chantier, un mois au moins, avant le démarrage des travaux pour tout projet de lotissement.

Article 112.- Les affiches, annonces légales et tous autres moyens de publicité doivent mentionner les lieux où les documents visés à l'article 111 ci-dessus ont été déposés ainsi que les références de l'autorisation. Elles doivent contenir toutes les informations permettant de localiser avec précision le lieu du projet et sa consistance, notamment, les coordonnées Lambert. Il ne doit y figurer aucune indication non conforme aux dispositions desdits documents susceptibles d'induire les acquéreurs en erreur.

Article 113.- Dès la délivrance de l'autorisation de lotir, sa date et son numéro doivent être inscrits en caractères lisibles sur un panneau placé sur le chantier de façon très apparente. Ledit panneau doit y rester jusqu'à l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

Section X – De la modification des lotissements

Article 114.- Préalablement à la cession ou à la location des lots et sur demande du lotisseur, une modification partielle ou totale du lotissement autorisé peut être acceptée, à condition que la modification proposée soit conforme au plan d'aménagement.

La demande de modification émanant d'un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement autorisé peut également et selon les mêmes conditions, être acceptée, à condition qu'elle soit compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme applicables à la zone dans laquelle est situé ledit lotissement et qu'elle ne porte atteinte aux intérêts directs des propriétaires.

Pour ce dernier cas, l'autorisation intervient après une enquête, d'une durée de 15 jours, auprès des propriétaires de lots dont les intérêts sont susceptibles d'être touchés par la modification, au cours de laquelle le projet de plan de lotissement est porté à la connaissance desdits propriétaires par notification individuelle et par voie d'affichage d'un avis au lieu de la partie du lotissement objet de la modification.

En outre, tout intéressé peut au cours de la durée de quinze jours de cet affichage, faire connaître, au président du conseil communal, ses observations par dépôt direct contre récépissé ou par lettre recommandée.

Les modifications proposées sont autorisées par la commune concernée après avis de l'agence d'urbanisme et étude des éventuelles oppositions.

Section XI – De l'intégration des lotissements irréguliers

Article 115.- L'opération d'intégration des lotissements irréguliers vise à réaliser, dans l'intérêt immédiat et futur des habitants, des actions de redressement dictées par les impératifs de sécurité, d'hygiène de circulation, de sûreté, de commodité et de salubrité publiques.

L'opération d'intégration desdits lotissements est décidée par le conseil communal après avis de l'agence d'urbanisme. Elle se déroule selon un plan comportant des volets d'ordre technique, foncier, financier et institutionnel et dont l'exécution se fait par étapes, la première devant indiquer les emplacements de la voirie carrossable, des chemins et des places publiques en vue de faciliter l'opération de régularisation de la situation des constructions existantes et la délivrance des permis de construire pour les nouveaux projets de constructions.

Les voies, les chemins et les places ainsi indiqués sont assimilés aux biens du domaine public communal et ce, dans l'attente de leur remise définitive audit domaine.

Nonobstant toute disposition contraire, le conservateur de la propriété foncière est habilité à procéder à toute opération inhérente à la régularisation foncière desdits lotissements dès qu'il en est saisi par la commune concernée.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Article 116.- Les lotissements irréguliers réalisés antérieurement à la date de la publication du présent code au «Bulletin Officiel» bénéficient, également, des dispositions de la présente section.

Seront, néanmoins, exclus les lotissements portés sur la liste des sites à risque tels que ceux menacés par les inondations ou par des glissements des terrains ou ceux situés dans une zone de protection des ressources vitales tels que les eaux souterraines et les bassins hydrauliques, ou à proximité des services et équipements publics sensibles tels que les aéroports et les installations dangereuses.

Ladite liste est établie par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, pris sur proposition de l'agence d'urbanisme compétente, en concertation avec les services concernés. Cet arrêté est publié au «Bulletin Officiel».

Article 117.- Dans les lotissements bénéficiant des dispositions du premier alinéa de l'article 116 ci-dessus, tout propriétaire de lot ou d'une construction doit s'acquitter au prorata des superficies des planchers bâtis ou à bâtir, des taxes exigibles pour les constructions conformément aux dispositions de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par le dahir n°... .

Ces taxes peuvent être payées en plusieurs mensualités dont le nombre ne doit pas dépasser 24. Le propriétaire de l'immeuble y est tenu personnellement ; si ce dernier n'est pas connu, le montant desdites taxes est supporté par le possesseur de l'immeuble ou l'usufruitier.

Article 118.- Si, dans un lotissement irrégulier, l'opération d'intégration ne peut être menée dans un cadre conventionnel, l'Etat ou les collectivités locales peuvent procéder à l'expropriation des terrains nécessaires aux opérations de redressement poursuivies dans l'intérêt de l'hygiène, de la sécurité et de la commodité publique, conformément aux dispositions de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

Article 119.- Les propriétaires de lots se répartissent solidairement, les dépenses d'exécution des équipements non réalisés ainsi que les frais d'indemnisation des propriétaires de lots dont la nécessité d'ouvrir des voies publiques ou de créer des équipements, des places publiques ou des espaces verts, en justifie la prise de possession.

La répartition et le calcul de cette participation s'effectuent conformément aux dispositions des articles 120, 121 et 122 ci-après.

Article 120.- Le montant de la contribution due par chaque propriétaire de lot pour la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité est calculé sur la base de la superficie cumulée des planchers de la construction existante ou à bâtir sur chaque lot.

Article 121.- Le reliquat du montant des contributions perçues est affecté, une fois l'intégration du lotissement réalisée, à la consolidation des équipements ou leur entretien et, le cas échéant, à la contribution à l'intégration d'autres lotissements irréguliers relevant de la même commune.

Article 122.- Le montant de la contribution due par chaque propriétaire de lot pour la réalisation de la voirie est calculé sur la base de la longueur de façade de son lot.

Article 123.- Le recouvrement des taxes et contributions prévues par la présente section ainsi que sa poursuite, sont effectués conformément aux dispositions de la loi n°15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, promulguée par le dahir n°1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3mai 2000), sous réserve des dispositions prévues à l'article 117 ci-dessus.

Paragraphe II – Des ensembles immobiliers

Article 124.- On entend par ensemble immobilier tout groupe de deux immeubles ou plus, individuel ou collectif, à usage d'habitation ou autre, édifiés sur une seule ou plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en cause.

Article 125.- Sont applicables aux ensembles immobiliers les dispositions prévues par le paragraphe premier du présent titre, à l'exception de l'article 65. Toutefois, la réalisation d'un ensemble immobilier n'est pas conditionnée par la réalisation préalable d'un lotissement.

La délivrance de l'autorisation de créer un ensemble immobilier à réaliser dans un lotissement autorisé est subordonnée à la fourniture des pièces et documents exigibles pour l'obtention du permis de construire en application des dispositions du présent code.

En dehors des lotissements autorisés visés à l'alinéa précédent, la délivrance de l'autorisation de créer un ensemble immobilier est subordonnée, selon le cas, à la fourniture :

- soit des pièces et documents visés audit alinéa ;
- soit d'un dossier comprenant, outre ces pièces et documents, ceux cités à l'article 68 du présent code.

Les ensembles immobiliers composés d'unités présentant des caractéristiques similaires telles que les unités répétitives seront soumises à une procédure particulière d'octroi du permis de construire fixée par voie réglementaire.

Article 126.- Outre les équipements qui peuvent être imposés au pétitionnaire en vertu des dispositions des articles 83 et 84 ci-dessus, le pétitionnaire doit réaliser et mettre à la disposition du syndic, sur une quote-part fixée par voie réglementaire, un ou plusieurs locaux nécessaires à la vie sociale des copropriétaires et aux activités susceptibles, le cas échéant, de générer des ressources pour la gestion des parties indivises.

Paragraphe III – Des morcellements

Article 127.- On entend par «morcellement» toute division par cession, sous toutes ses formes, ou partage volontaire ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux lots et plus, non destinés à la construction.

Est assimilée au morcellement, toute cession en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des bénéficiaires des droits de copropriété dont l'équivalent en superficie serait inférieur à la superficie prévue, pour les lots de terrains, par un plan d'aménagement, un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par un texte spécial ou, à défaut de superficie ainsi prévue, à la superficie minimale fixée par voie réglementaire.

Article 128.- A l'intérieur des communes urbaines et de toute autre partie du territoire couverte par un schéma directeur d'agglomération, un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumises à autorisation préalable de morcellement les opérations visées à l'article 127 ci-dessus ainsi que celle visée au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article 65 du présent code.

Les lots issus des opérations précitées et les droits de copropriété à attribuer à l'un au moins des acquéreurs ne doivent, en aucun cas, être inférieurs à la superficie minimale fixée par voie réglementaire.

Toutefois, ne sont pas soumises à autorisation de morcellement :

- 1- tout partage d'immeubles objet d'une succession entre héritiers ;
- 2- toute division :
 - d'une propriété foncière appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales, dans le but d'en distraire une ou plusieurs parties bâties ou non bâties ;
 - d'une propriété foncière appartenant en indivision à l'Etat avec des tiers.
- 3- toute distraction de parcelles de terrains à céder à l'Etat, à l'amiable ou par voie d'expropriation, pour la réalisation d'équipements publics ;
- 4- toute distraction de parcelles de terrains supportant les logements domaniaux, individuels ou collectifs, à céder par l'Etat à leurs occupants.

Article 129.- L'autorisation visée à l'article 128 ci-dessus est délivrée par le président du conseil communal, après avis conforme de l'agence d'urbanisme et ce, selon les modalités prévues par voie réglementaire. Ladite autorisation doit intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de la réception de la demande.

A l'expiration du délai précité, le silence du président du conseil communal vaut refus de délivrance de l'autorisation de morceler. Dans ce cas, le pétitionnaire dispose d'un délai de 20 jours, à compter de l'expiration dudit délai, pour saisir le gouverneur d'une requête tendant à réexaminer sa demande en vue d'exercer, éventuellement, son pouvoir de substitution en application de l'article 77 de la loi n°78-00 portant charte communale et des textes pris pour son application.

Le délai qui s'écoule entre la saisine du gouverneur et sa réponse suspend le délai légal prévu pour le recours pour excès de pouvoir.

L'autorisation de morceler est délivrée sous réserve des droits des tiers.

Article 130.- Les adoul, notaires et toute autre personne appelée à dresser les actes ainsi que les conservateurs de la propriété foncière et les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de cession ou de partage visées à l'article 128 ci-dessus non assortis de :

- l'autorisation prévue audit article ou l'accusé de réception du dépôt de la lettre recommandée visée à l'article 129 ci-dessus ;

- ou d'une attestation du président du conseil communal certifiant que l'opération est régulière au regard de la législation en vigueur en matière d'urbanisme, délivrée après avis de l'agence d'urbanisme.

Les juridictions, saisies d'affaires susceptibles d'entraîner la division d'un immeuble, sont tenues de rejeter tout partage s'il y est procédé en violation des dispositions du présent code ou s'il est de nature à contribuer à des morcellements irréguliers.

Le demandeur du partage doit, sous peine d'irrecevabilité de son action, appeler en cause la commune concernée.

Article 131.- L'acte de cession ou de partage doit faire mention de l'autorisation de morcellement ou de l'attestation visée à l'article précédent.

Paragraphe IV- Des Opérations d'aménagement concerté

Section première – Dispositions générales

Article 132.- Les secteurs d'aménagement concerté sont des secteurs à l'intérieur desquels l'Etat ou une commune décide, pour des raisons d'intérêt général, dans un cadre conventionnel et de concertation, d'entreprendre ou de faire entreprendre des opérations d'aménagement visant notamment :

- la maîtrise de l'occupation des sols dans des secteurs prioritaires ;
- la mise à disposition, des utilisateurs publics ou privés, de parcelles de terrains équipés pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, culturelles ou de loisirs ;
- la revalorisation des tissus urbains existants par des actions de rénovation, de restructuration et de réhabilitation ;
- la répartition éventuelle du coût de l'urbanisation ;
- l'apurement des statuts fonciers.

Article 133.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers, et réalisées, le cas échéant, par un aménageur public ou privé et ces propriétaires.

Les secteurs faisant l'objet desdites opérations sont dénommés «secteurs d'aménagement concerté».

Article 134.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées conformément aux dispositions du schéma directeur d'agglomération, du plan d'aménagement ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur, lorsqu'ils existent.

Lorsque le secteur d'aménagement concerté n'est pas prévu ou n'est pas couvert par aucun des documents visés à l'alinéa qui précède, l'opération d'aménagement concerté doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement du secteur fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, le secteur d'aménagement concerté peut déroger aux dispositions du schéma directeur d'agglomération, du plan d'aménagement ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sur demande des propriétaires, motivée notamment par des considérations d'ordre urbanistique ou économique. Dans ce cas, le secteur d'aménagement concerté fait l'objet d'un schéma d'aménagement du secteur. Les dispositions dudit schéma sont reprises lors de la révision du document auquel il est dérogé.

Section II – Du processus de création et de réalisation des secteurs d'aménagement concerté

Sous-section I – De la création des Secteurs d'Aménagement Concerté

Article 135.- Les secteurs d'aménagement concerté sont créés par l'Etat ou la commune concernée, de leur propre chef, ou à la demande de propriétaires fonciers ou d'une personne physique ou morale publique ou privée intervenant en matière d'aménagement.

La personne publique ayant créé le secteur d'aménagement concerté doit associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les propriétaires, les associations locales les plus représentatives dans le secteur d'activité concerné ainsi que toute autre personne pouvant contribuer à l'aboutissement de l'opération d'aménagement concerté. La concertation doit se poursuivre jusqu'à la délibération de l'assemblée générale visée à l'article 140 ci-après approuvant le dossier de réalisation du secteur d'aménagement concerté.

Article 136.- Lorsque le secteur d'aménagement concerté est initié par l'Etat ou une commune, un groupement de propriétaires est constitué, d'office, sur la base du statut défini à l'article 138 ci-après et dont les dispositions engagent l'ensemble des propriétaires fonciers ainsi que tout autre partenaire adhérent au groupement, si l'adhésion expresse du 1/3 (tiers) des propriétaires détenant au moins 51% de l'assiette foncière est obtenue, et ce, sans préjudice des dispositions de l'article 138 ci-dessous.

Le groupement ainsi constitué, est chargé de la mise en œuvre de l'opération et a pour mission d'arrêter, notamment, avec la partie qui a créé le secteur d'aménagement concerté, les conditions et les modalités de sa réalisation.

Article 137.- Lorsque l'initiative de la création du secteur d'aménagement concerté est prise par les propriétaires fonciers, la décision de sa création est subordonnée à l'accord expresse de 51% des propriétaires détenant au moins les 2/3 (deux tiers) de la superficie dudit secteur.

Cette condition est préalable à la constitution du groupement devant engager l'ensemble des partenaires.

Article 138.- Dans tous les cas, la constitution du groupement ne devient définitive qu'après son approbation par l'entité publique ayant créé le secteur d'aménagement concerté. Ledit groupement doit être obligatoirement régi par un statut devant déterminer le but du groupement, les règles de son organisation et de son fonctionnement ainsi que les droits et obligations des partenaires et le mode de désignation du ou des mandataires des membres du groupement ainsi que l'étendue de leurs pouvoirs.

Article 139.- Préalablement à l'homologation de la création du secteur d'aménagement concerté, il est procédé à l'établissement, à la diligence de la partie ayant décidé cette création, d'un plan de délimitation du périmètre du secteur et d'un projet de statut provisoire du groupement.

Ces documents sont déposés au siège de la commune où les propriétaires concernés peuvent en prendre connaissance et présenter, le cas échéant, leurs observations.

L'avis de ce dépôt est publié par voie d'affiche et sur deux quotidiens nationaux à quinze jours (15) d'intervalle. Il est, en outre, notifié individuellement aux propriétaires apparents des immeubles compris dans le périmètre du secteur concerné.

La même lettre de notification convoque lesdits propriétaires à une assemblée générale constitutive du groupement.

Lorsque des personnes ne sont pas touchées par les notifications prévues ci-dessus, celles-ci sont adressées, par la partie ayant créé le secteur d'aménagement concerté, au procureur du Roi compétent à raison du lieu de situation de l'immeuble.

Article 140.- L'assemblée générale constitutive du groupement visée à l'article 136 ci-dessus est présidée par le président du conseil communal ou son représentant.

Au cours de cette séance, le président soumet au vote des propriétaires fonciers présents, le projet de statut provisoire du groupement et diligente ensuite la procédure de désignation de leurs représentants au sein d'une commission administrative de conciliation et de concertation, composée, outre ces représentants, de ceux de l'agence d'urbanisme, de la commune et, le cas échéant, de l'Etat. Cette commission est chargée :

- dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée constitutive précitée, d'engager les études préalables de faisabilité, de procéder aux premières concertations et de préparer le dossier de création du secteur d'aménagement concerté ;
- dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de la création du secteur d'aménagement concerté, de la constitution d'un groupement composé des propriétaires fonciers concernés et de partenaires éventuels qui peuvent être, en l'occurrence, des promoteurs, des organismes financiers et des prestataires de services.

Un procès-verbal est établi à l'issue de cette séance. Il fera mention de la liste des propriétaires présents, de ceux qui ont envoyé leur adhésion par écrit et de ceux qui se sont abstenus. Le défaut de réponse ou l'abstention lors du vote sont considérés comme adhésion.

Les réponses envoyées par écrit sont annexées au procès-verbal de ladite séance.

Article 141.- Au terme des travaux de la commission visée à l'article 140 ci-dessus, la partie qui a décidé la création du secteur d'aménagement concerté établit, aux fins d'homologation, un dossier comprenant :

- Une fiche de présentation indiquant l'objet et la justification de l'opération ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres du secteur indiquant le parcellaire et la liste des propriétaires apparents ;
- Une étude d'impact, sauf dans le cas où il a été décidé de maintenir les dispositions du document d'urbanisme en vigueur ;
- Le projet de statut provisoire du groupement ;
- Un projet de convention définissant le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement concerté et les engagements des parties concernées ;
- Un montage financier de l'opération.

Article 142.- La création et la délimitation du secteur d'aménagement concerté est homologué, sur la base du dossier visé à l'article 141 ci-dessus, par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, pris après avis du conseil communal et de l'agence d'urbanisme compétents.

Ces avis doivent être formulés dans un délai de trente jours (30) à compter de la date de la saisine desdits conseil et agence d'urbanisme. Passé ce délai, ces derniers sont réputés ne pas avoir d'objection à ce sujet.

Article 143.- Avant la constitution du groupement, les propriétaires fonciers qui ne veulent pas être associés à la réalisation de l'opération peuvent exiger l'acquisition de leurs terrains par une déclaration expresse adressée à l'Etat, à la commune ou à l'aménageur chargé de sa réalisation par le texte de création du secteur d'aménagement concerté, selon le cas. Le destinataire de cette déclaration est astreint à acquérir les terrains des propriétaires concernés dans un délai n'excédant pas douze mois à compter de la date de sa notification qui doit intervenir dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de l'homologation de la création du secteur d'aménagement concerté.

Si à l'expiration de ce délai, l'Etat ou la commune, selon le cas, n'a été destinataire d'aucune déclaration, la partie concernée procède à l'expropriation des parcelles appartenant aux propriétaires réfractaires conformément aux dispositions de 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 rejeb 1402 (6 Mai 1982).

Le prix d'acquisition est déterminé par la commission dont la composition est fixée par l'article 7 du décret n°2-82-382 du 2 rejeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi précitée n°7-81, sur la base de la valeur d'usage du terrain avant la date de création de ce secteur.

Article 144.- Dès la publication du texte homologuant la création du secteur d'aménagement concerté, il sera procédé d'office et à la diligence de la partie l'ayant décidée, à l'engagement de la procédure d'immatriculation des propriétés non immatriculées comprises dans le périmètre du secteur d'aménagement concerté.

A cet effet, la partie qui a décidé la création du secteur d'aménagement concerté notifie ledit texte au conservateur de la propriété foncière compétent.

A cette notification est jointe la liste des noms et adresses des propriétaires concernés.

Article 145.- En complément au statut du groupement prévu à l'article 138 ci-dessus, et en vue de définir le programme des opérations d'aménagement concerté et d'arrêter les engagements des parties concernées et ce, quelle que soit la partie qui a décidé de la création du secteur d'aménagement concerté, une convention liant le groupement et l'Etat ou la commune ou l'aménageur public ou privé chargé de la réalisation dudit secteur, selon le cas, doit être conclue dans un délai n'excédant pas une année à compter de la date de sa création.

Passé ce délai, si ladite convention n'a pas été conclue :

- la décision de création du secteur d'aménagement concerté initié par les propriétaires fonciers, devient caduque ;
- la partie qui a décidé sa création peut réaliser ou faire réaliser les aménagements qu'elle juge prioritaires, notamment, les équipements d'infrastructure primaire aux frais du groupement constitué, dans le cas où la décision de création du secteur d'aménagement concerté a émané de l'Etat ou d'une commune.

Article 146.- La convention mentionnée à l'article 145 ci-dessus doit fixer l'apport de chaque partenaire et les conditions de réalisation du programme envisagé tels que la maîtrise d'œuvre, le mode de financement, la conduite des travaux, les délais d'exécution ainsi que les responsabilités des différents contractants.

Article 147.- L'apport de chaque partenaire peut être soit en terrain, soit en contribution financière, soit sous forme de prestations.

Cet apport se traduit, après l'établissement des titres fonciers au nom du groupement, par des parts correspondant à la participation initiale de chacun et devant servir de base à la répartition du produit de l'opération.

La valeur vénale des propriétés foncières doit être rapportée à l'échéance préalable à la date de l'homologation de la création du secteur d'aménagement concerté. Elle ne doit pas tenir compte des plus-values et contraintes générées par cette homologation.

Article 148.- Dès la publication du texte de création du secteur d'aménagement concerté, un sursis à statuer doit être opposé à toute demande d'autorisation de lotir, de créer un ensemble immobilier ainsi que de permis de construire, jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation visé à l'article 150 ci-dessous sauf accord du groupement.

Article 149.- Tout nouvel acquéreur est subrogé aux droits et obligations du cessionnaire dans le secteur d'aménagement concerté.

Sous-section III – De la réalisation des Secteurs d'Aménagement Concerté

Article 150.- La réalisation du secteur d'aménagement concerté est subordonnée à l'approbation d'un dossier comprenant, outre les pièces contenues dans le dossier de création visé à l'article 141 ci-dessus, les pièces suivantes :

- le programme arrêté et le coût prévisionnel ainsi que les modalités de mise en œuvre dudit programme ;
- l'engagement des propriétaires détenant 51% de la superficie totale du secteur d'aménagement concerté initié par une collectivité publique ou les 2 /3 lorsque celui-ci est initié par des propriétaires privés ;
- le cahier des charges définissant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques pour la réalisation du secteur d'aménagement concerté ;
- un schéma d'aménagement du secteur fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ;
- les plans des réseaux et les plans de raccordement des voiries et réseaux divers aux réseaux existants.

Ce dossier est approuvé, dans un délai de 4 mois qui court à compter de la date de son dépôt à la préfecture ou à la province, par arrêté du gouverneur, pris après avis du conseil communal et celui de l'agence d'urbanisme concernés.

Article 151.- En cas de défaillance du groupement, l'aménageur ou la collectivité publique visés à l'article 143 ci-dessus, réalise ou fait réaliser le reste du programme en se substituant aux droits et obligations du groupement.

Pour garantir sa créance découlant de cette substitution, majorée éventuellement des différentes pénalités prévues dans la convention, une hypothèque forcée sera inscrite, au profit desdites parties.

Article 152.- Le groupement est dispensé du paiement :

- des droits de timbre et d'enregistrement ;
- des frais de constitution du groupement ;
- des frais inhérents à l'immatriculation des propriétés sises à l'intérieur du secteur d'aménagement concerté ;
- des frais inhérents à la fusion des titres de propriétés et à leur redistribution.

Article 153.- Le secteur d'aménagement concerté est réputé être achevé, lorsque les travaux d'équipement et/ou de construction qui y sont programmés, sont entièrement réalisés, et que les engagements souscrits par les différents partenaires sont honorés.

Cet achèvement, qui doit faire l'objet d'une déclaration, est constaté par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, pris après avis du conseil communal et celui de l'agence d'urbanisme concernés.

Article 154.- Il ne peut être mis à la charge du groupement que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur d'aménagement concerté.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût correspondant à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsque ces équipements sont réalisés par l'aménageur, leur coût sera intégré dans le prix de cession des terrains.

Paragraphe V – Des périmètres de secteurs de projets opérationnels

Section première – Dispositions communes

Sous-section première - Définitions préliminaires

Article 155.- On entend par :

- Habitat insalubre :
 - L'habitat construit en matériaux conventionnels dans les quartiers et secteurs d'habitat sous-équipés édifiés en infraction à la législation en vigueur en matière d'urbanisme ;
 - L'habitat des bidonvilles et des autres tissus d'habitat sommaire réalisés en matériaux inappropriés dans les périmètres urbains et leurs zones périphériques ;
 - L'habitat menaçant ruine du fait de structures dangereuses (sommaires ou inexistantes), d'apparition de pathologies ou de désordres structurels ou d'édification sur des terrains à risque.
- Rénovation : opération d'ensemble qui concerne la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur qui a pour objet de démolir - reconstruire, de restructurer, de reconverter ou de réhabiliter un périmètre de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres.

L'opération de rénovation vise à maintenir et à améliorer l'habitat, notamment, par les actions suivantes :

- La réhabilitation ou la construction de logements ;
- La création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que prévus par le schéma directeur d'agglomération ou le plan d'aménagement ;
- La création ou l'amélioration d'espaces verts ;
- La création ou l'amélioration de bâtiments destinés aux commerces ou à des activités de service.

La rénovation peut être motivée par l'insalubrité de quartiers anciens ou par leur inadaptation, tout en privilégiant la mixité sociale.

- Réhabilitation : opération visant la remise en l'état d'un patrimoine architectural et /ou urbain déconsidéré visant la revalorisation économique, fonctionnelle et/ou esthétique, elle se traduit par des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques et des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité.
- Reconversion : opération de transformation des activités d'un tissu, d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles en vue de l'adapter à l'évolution économique et sociale.
- Restructuration : opération qui a pour objet le redressement d'un tissu et la libération des emprises de voiries, la réalisation des équipements d'infrastructure de base (assainissement, eau potable, électricité, et voirie), la démolition des constructions édifiées sur des terrains inappropriés à la construction et/ou présentant des dangers pour la sécurité publique et/ou pour cause de dédensification.
- Recasement : opération qui a pour objet de faciliter l'accès des ménages, en provenance de quartiers d'habitat insalubre, à un lot de terrain dans le cadre d'un lotissement totalement équipé ou à équipement progressif et dont les conditions de valeur immobilière totale (VIT) et de superficie sont définies par voie réglementaire.
- Relogement : opération qui a pour objet de faciliter l'accès des ménages à un logement social dont les conditions de valeur immobilière totale (VIT) et de superficie sont définies par voie réglementaire.
- Restauration : opération qui consiste à rendre à un édifice ou à un ensemble d'édifices à caractère patrimonial, en tout ou en partie, leur intégrité au moyen de techniques appropriées, tout en leur conservant leur authenticité.

Sous-section II – Champ d'application

Article 156.- Les périmètres de secteurs de projets opérationnels sont définis par le schéma directeur d'agglomération. En l'absence d'un schéma directeur d'agglomération, ces secteurs sont définis par le plan d'aménagement ou à défaut par un arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ou du wali de région concernée tel que prévu à l'article 162 ci-dessous.

Ces périmètres de secteurs peuvent porter notamment sur des projets de :

- rénovation comportant tout programme et action de démolition-reconstruction, de reconversion, de restructuration ou de réhabilitation ;
- résorption de l'habitat insalubre comportant tout programme et action de restructuration, de recasement et/ou de relogement, de réhabilitation et de restauration ;
- prévention de l'habitat insalubre comportant toute action et programme d'habitat social réalisé à l'extérieur des périmètres d'habitat insalubre ;
- d'intervention sur l'habitat menaçant ruine ;
- d'urbanisation nouvelle ;

et tous autres projets à caractère structurant tels que les zones industrielles, les zones touristiques et toute autre activité économique.

Ces périmètres de secteurs peuvent également englober des périmètres sous surveillance architecturale fixant des directives ou des prescriptions architecturales à respecter.

Sous-section III – De la réalisation des périmètres de secteurs de projets opérationnels

Article 157.- Les périmètres de secteurs de projets opérationnels sont réalisés par un organisme public chargé de l'aménagement ou par une personne morale de droit privé ayant vocation, le cas échéant, dans un cadre conventionnel.

Les périmètres de secteurs de projets opérationnels peuvent également être réalisés dans le cadre d'un secteur d'aménagement concerté tel que prévu au paragraphe IV, chapitre unique, titre IV, partie première du présent code .

Article 158.- L'aménageur public ou privé visé à l'article 157 ci-dessus est chargé d'établir un dossier de réalisation des projets opérationnels identifiés dans le périmètre de secteur dont le contenu sera fixé par voie réglementaire.

Article 159.- A partir de la publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté visé à l'article 156 ci-dessus, l'agence d'urbanisme prend les mesures nécessaires en vue de recueillir les attentes et les préoccupations des principaux acteurs économiques, sociaux et culturels.

Article 160.- L'agence d'urbanisme est chargée du suivi de la mise en œuvre des projets opérationnels en concertation avec les partenaires concernés et de veiller à la conformité desdits projets aux objectifs fixés.

Sous-section IV – Des mesures incitatives

Article 161.- Les périmètres de secteurs de projets opérationnels visés à l'article 156 ci-dessus peuvent bénéficier de mesures incitatives, conformément à la législation en vigueur :

- de la création de zones franches urbaines dans certains secteurs, où les entreprises bénéficient, sous conditions, de réduction d'impôts et de taxes ;
- de la prise en charge, par l'Etat d'une partie du coût des travaux opérés dans les secteurs de projets opérationnels selon les prescriptions d'un cahier des charges établi par l'administration compétente ;
- des aides financières accordées par le fonds national de financement de l'aménagement et de l'urbanisation visé à l'article 401 ci-après. Ces aides sont accordées en fonction de la spécificité des travaux et des aménagements prévus dans le secteur de projets opérationnels.

Section II - Dispositions particulières

Sous-section première – De la délimitation des périmètres de secteurs de projets opérationnels non prévus par un schéma directeur d'agglomération ou par un plan d'aménagement

Article 162.- Lorsque les périmètres de secteurs de projets opérationnels ne sont pas prévus par un schéma directeur d'agglomération ou par un plan d'aménagement, ceux-ci sont créés et délimités par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ou du wali de région lorsque lesdits périmètres de secteurs sont situés à cheval entre deux préfectures ou provinces, sur proposition du ou des présidents des conseils communaux ou de l'agence d'urbanisme concernés, et après avis de cette dernière.

Article 163.- L'arrêté délimitant les périmètres de secteurs de projets opérationnels visés à l'article 156 ci-dessus vaut déclaration d'utilité publique pour l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation des équipements, infrastructures et opérations publics.

Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de cinq années à compter de la date de publication de l'arrêté au «Bulletin Officiel».

A compter de la date de publication de l'arrêté susvisé, un droit de priorité peut être exercé selon les formes et conditions prévues à la partie III, titre premier, chapitre II, du présent code.

Ledit arrêté indique éventuellement les dispositions et règles particulières s'appliquant aux périmètres de secteurs de projets opérationnels susvisés.

Section III - Procédure d'expropriation particulière aux périmètres de secteurs de prévention et de résorption de l'habitat insalubre

Article 164.- Par dérogation aux dispositions de la loi précitée n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, il est institué dans les périmètres de secteurs de prévention et de résorption de l'habitat insalubre visés à l'article 156 ci-dessus, une procédure d'expropriation particulière telle que définie par la présente section.

Article 165.- L'arrêté visé à l'article 162 ci-dessus, délimitant les périmètres de secteurs de projets de prévention et de résorption de l'habitat insalubre non prévus par un schéma directeur d'agglomération ou par un plan d'aménagement, vaut déclaration d'utilité publique de la réalisation des actions et programmes prévus à l'intérieur desdits périmètres de secteurs.

Cet arrêté doit intervenir dans un délai ne dépassant pas une année à compter de la date d'approbation des périmètres de secteurs de projets de prévention et de résorption de l'habitat insalubre.

Article 166.- Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de cinq années à compter de la date de publication de l'arrêté visé à l'article qui précède au «Bulletin Officiel».

Article 167.- L'arrêté visé à l'article 165 ci-dessus ou un arrêté spécial pour les périmètres de secteurs prévus par un plan d'aménagement indiquent, la partie (l'Administration ou la personne morale de droit public ou privé) au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie.

Lesdits arrêtés fixent le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire exproprié, celle-ci ne pouvant être inférieure à l'évaluation faite par la commission administrative d'expertise telle que définie par l'article 42 de la loi n°7-81 précitée et par l'article 7 du décret n°2-82-382 du 02 rejeb 1403 (16 avril 1983) pris pour son application.

Ils fixent également la date à laquelle l'expropriant peut prendre possession du terrain, après paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle.

Article 168.- Les arrêtés visés à l'article 167 ci-dessus sont notifiés d'office par le gouverneur à l'expropriant et aux expropriés.

Si les expropriés ne se sont pas faits connaître et si le terrain en cause n'est ni immatriculé ni en cours d'immatriculation, lesdits arrêtés sont publiés par les soins de l'expropriant dans au moins deux journaux autorisés à recevoir les annonces légales.

Ils font l'objet, également d'un affichage intégral au siège de la commune du lieu de situation du terrain.

Cette mesure peut être complétée par tout autre moyen de publicité approprié.

Article 169.- La prise de possession du terrain exproprié ne peut intervenir qu'après accomplissement des formalités de notification ou de publication et paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle.

Article 170.- Les arrêtés visés à l'article 167 ci-dessus peuvent également valoir acte de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des actions et programmes de prévention et de résorption de l'habitat insalubre.

A cette fin, ils désignent les propriétés frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et les noms des propriétaires présumés.

Ils font l'objet de notification aux propriétaires des terrains désignés par ledit acte.

Le délai pendant lequel les propriétés désignées dans un acte de cessibilité peuvent rester sous le coup de l'expropriation est de deux ans à compter de la date de notification de cet acte.

Article 171.- L'acte de cessibilité doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter de la date de déclaration d'utilité publique. Passé ce délai, il y a lieu à nouvelle déclaration d'utilité publique.

Article 172.- L'acte de cessibilité doit être précédé d'une enquête administrative.

A cet effet, le projet dudit acte est publié dans un ou plusieurs journaux autorisés à recevoir les annonces légales et déposé au siège de la commune concernée où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations pendant un délai de quinze jours, à dater de sa publication.

Article 173.- Pendant le délai de quinze jours susvisé, les intéressés doivent faire connaître tous les détenteurs de droits sur les immeubles, faute de quoi ils restent seuls chargés envers ces personnes des indemnités qu'elles pourraient réclamer. Tous autres tiers sont tenus, dans ce même délai, de se faire connaître sous peine d'être déchu de tout droit.

L'expropriant est tenu de se faire délivrer par le conservateur de la propriété foncière un certificat donnant l'état des détenteurs de droits réels inscrits aux livres fonciers. Ce certificat peut être collectif.

Le projet d'acte de cessibilité est également déposé à la conservation de la propriété foncière du lieu de situation des immeubles.

Article 174.- Si après la notification de l'acte de cessibilité, l'expropriant et l'exproprié s'entendent sur le prix fixé par la commission et sur les modalités de cession du terrain, cet accord, qui doit être conclu en application de l'acte de cessibilité, est passé par procès-verbal devant l'autorité administrative locale du lieu de situation du terrain.

Article 175.- Dans le délai d'un mois qui suit la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique, le propriétaire peut s'engager vis-à-vis de l'expropriant à procéder lui-même à la réalisation des actions et programmes de prévention et de résorption de l'habitat insalubre envisagés.

Dans ce cas, la réalisation par le propriétaire de ces actions et programmes se fera conformément aux dispositions des documents afférents aux périmètres de secteurs de prévention et de résorption de l'habitat insalubre.

A cet effet, le propriétaire est tenu de céder les produits des actions et programmes de prévention et de résorption de l'habitat insalubre aux ménages identifiés par l'Administration, les prix de cession étant déterminés conformément aux dispositions de la présente section.

Les actions et programmes engagés par le propriétaire bénéficient alors des mesures d'aide et d'encouragement définies par le présent paragraphe.

L'acceptation par le wali de région ou le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, selon le cas, de l'engagement du propriétaire à procéder lui-même à la réalisation d'actions et programmes envisagés suspend l'application de l'acte déclaratif d'utilité publique. Celui-ci reprend effet si l'engagement n'est pas exécuté dans un délai de trois mois, à compter de la date d'acceptation de cet engagement.

Article 176.- Dès que les formalités relatives à l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'acte de cessibilité, telles que prévues par la présente section ont été accomplies, l'expropriant peut déposer auprès du tribunal administratif dans le ressort territorial duquel est situé le terrain, une requête tendant à faire prononcer le transfert de propriété et fixer les indemnités d'expropriation.

Le transfert de propriété et la fixation de l'indemnité doivent intervenir dans un délai ne dépassant pas quinze jours à compter de la date de dépôt de la requête.

Article 177.- Par dérogation aux dispositions de l'article 38 de la loi n°41-90 instituant des tribunaux administratifs, promulguée par le dahir n°1-91-225 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993), le propriétaire exproprié peut contester dans un délai ne dépassant pas deux mois, à compter de la date de transfert de la propriété et de fixation de l'indemnité, en premier et dernier ressort, le montant de l'indemnité allouée.

Le tribunal administratif statue dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande.

Article 178.- Le juge administratif fixe l'indemnité selon les règles du droit commun à condition d'apprécier la valeur du bien exproprié d'après la valeur du terrain nu à la date de notification de l'acte de cessibilité, déduction faite des frais entraînés par la démolition des immeubles édifiés sur ce terrain et des indemnités d'éviction liées à l'occupation du terrain.

La déduction énoncée au premier alinéa du présent article, ne concerne pas les indemnités évaluées pour les propriétaires expropriés ayant entamé antérieurement à la promulgation du présent code des actions administratives ou judiciaires en vue de la libération de leurs terrains supports d'immeubles.

Article 179.- L'indemnité d'expropriation est fixée sur la base des critères ci-après :

- La superficie du terrain, sa configuration, sa topographie et la nature du sol ;
- L'exploitation du terrain à la date de la notification de l'arrêté de cessibilité ;
- L'état d'occupation du terrain par l'immeuble ;
- La vocation du terrain au moment de l'expropriation ;
- La situation du terrain par rapport aux équipements existants ;
- La nature des biens existants sur le terrain ;
- Les prix en cours dans la zone concernée, des terrains de mêmes caractéristiques ;
- Les prix des acquisitions à l'amiable dans la zone.

Article 180.- Ladite indemnité ne doit pas excéder de 20% le montant évalué par la commission administrative d'expertise.

Article 181.- Dans le cas où le montant de l'indemnité fixé par le juge administratif et notifié à l'expropriant est accepté par ce dernier, le juge administratif prononce le transfert de la propriété dans les règles du droit commun.

Article 182.- Dans le cas où l'indemnité est jugée excessive par l'expropriant, dans un délai ne dépassant pas quinze jours à compter de la date de notification du montant de l'indemnité, ce dernier peut abandonner l'expropriation.

Paragraphe VI – Des Villes Nouvelles

Section première - Définition

Article 183.- On entend par villes nouvelles, les centres urbains nouveaux plurifonctionnels et équilibrés par les possibilités d'emplois, de logements et d'équipements qu'ils prévoient, générateurs de développement économique et social.

La ville nouvelle doit avoir une vocation spécifique et non exclusive permettant de valoriser les potentialités locales et l'expansion des activités secondaires et tertiaires.

La ville nouvelle doit également intégrer la notion de développement durable et doit avoir un rôle moteur dans la promotion du développement régional et national, dans la répartition du peuplement à travers tout le territoire et dans l'implantation des populations urbaines sur des axes de développement préférentiels.

Section II – De la création de la ville nouvelle

Article 184.- Il peut être créé sur l'ensemble du territoire national des villes nouvelles. La décision de création de la ville nouvelle est prescrite par décret pris après avis du comité interministériel des villes nouvelles visé à l'article 220 ci-après.

L'exercice des attributions visées aux articles 38, 39, 40, 41 et 43 de la loi n°78-00 portant charte communale est assuré par l'organisme en charge de la ville nouvelle visé à l'article 223 ci-après.

Article 185.- Le décret de création visé à l'article 184 ci-dessus instituant la ville nouvelle, délimite son périmètre.

Cette délimitation est issue des études du schéma directeur d'agglomération quand il existe ou des études spécifiques diligentées à cet effet et ce, dans le cadre des orientations de l'aménagement du territoire.

Article 186.- Un exemplaire du plan du périmètre visé à l'article 185 susvisé, comportant les coordonnées Lambert des bornes, est déposé par les soins de l'organisme en charge de la ville nouvelle visé à l'article 223 au siège des communes et de la conservation de la propriété foncière concernées où il peut être consulté par tout intéressé.

Article 187.- Le décret de création de la ville nouvelle vaut déclaration d'utilité publique pour l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de cette ville. Cette expropriation est exercée selon la procédure spéciale prévue à la section V du présent paragraphe.

Article 188.- Les terrains situés dans le périmètre de la ville nouvelle et qui sont soumis à des régimes juridiques particuliers tels que les terrains collectifs et les terres à vocation agricole, ne sont plus, sous réserve des dispositions de l'article 191 ci-dessous, assujettis aux interdictions prévues par les textes législatifs les régissant.

Ces terrains ainsi que les emprises des voies qui y mènent sont acquis à l'amiable ou à défaut par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique par l'organisme en charge de la ville nouvelle.

L'indemnisation des propriétaires peut être en numéraire ou en nature.

Article 189.- Des règles particulières applicables autour du périmètre ceinturant la ville nouvelle, sont édictées par arrêté du wali de la région pris sur proposition de l'organisme en charge de la ville nouvelle en concertation avec l'agence d'urbanisme et les communes concernées, et feront l'objet d'une enquête publique dans les mêmes formes prévues à l'article 33 ci-dessus.

Article 190.- Dès la publication du décret de création de la ville nouvelle et jusqu'à la publication au "Bulletin Officiel" de l'arrêté portant approbation du plan de la ville nouvelle prévu à la section III du présent paragraphe, il est opposé un sursis à statuer à toute demande d'autorisation de lotir, de construire, de créer des ensembles immobiliers ou de morceler dans le périmètre de la ville nouvelle.

Toutefois ce sursis ne peut dépasser deux ans à compter de la date de la publication du décret de création de la ville nouvelle.

Article 191.- A compter de la date de publication du décret de création de la ville nouvelle, il est interdit de procéder à toute opération immobilière concernant les propriétés sises à l'intérieur dudit périmètre, à l'exception de celle conclue avec l'organisme en charge de la ville nouvelle ou nécessaire à l'accomplissement de ses missions.

La période de suspension des opérations immobilières prendra fin à compter de la date de publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté portant approbation du plan de la ville nouvelle visé à l'article 196 ci-après.

Article 192.- On entend par opérations immobilières visées à l'article 191 ci-dessus, notamment :

- les cessions à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un bien, autres que celles résultant d'un partage d'ascendants, d'une donation entre époux, d'une donation en ligne directe ou entre frères et sœurs ;
- les partages ;
- les échanges ;
- les apports immobiliers en société ainsi que tout partage, acte ou opération ayant pour effet de transmettre ou d'attribuer de quelque manière que ce soit à un tiers, la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit d'immeubles dépendant de l'actif d'une société ;

- les constitutions de droits réels immobiliers, notamment, servitudes, hypothèques et antichrèses ;
- les baux d'une durée supérieure à un an.

Article 193.- Les adouls, notaires et tous officiers publics, les conservateurs de la propriété foncière et des hypothèques ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tout acte concernant les opérations visées à l'article 192 ci-dessus, à compter de la date de publication du décret de création de la ville nouvelle.

Article 194.- Est nulle et de nul effet toute opération visée à l'article 192 ci-dessus n'ayant pas acquis date certaine antérieurement à la date de publication du décret de création de la ville nouvelle.

Les actions en nullité sont portées par tout intéressé devant les tribunaux compétents en matière immobilière.

Article 195.- Dès la publication du décret de création de la ville nouvelle, sont cédés ou apportés en partenariat avec l'organisme en charge de la ville nouvelle, les biens du domaine privé de l'Etat, du domaine communal et les biens Habous et collectifs situés dans le périmètre de la ville nouvelle.

De même, sont distraits d'office du domaine forestier, le cas échéant, et transférés audit organisme, les terrains compris dans le périmètre de la ville nouvelle et nécessaires à l'organisme pour la réalisation des aménagements prévus par le plan de la ville nouvelle.

La liste des biens et terrains prévus au présent article est fixée par le décret portant approbation du plan de la ville nouvelle visé à l'article 196 ci-après ou à défaut par un texte spécial.

Section III - Du plan de la ville nouvelle **Sous-section première - Objet du plan de la ville nouvelle**

Article 196.- Il est établi à l'intérieur des limites du périmètre de la ville nouvelle visé à l'article 185 ci-dessus, un plan dit "plan de la ville nouvelle".

Article 197.- Le plan de la ville nouvelle visé à l'article 196 ci-dessus définit tout ou partie des éléments énumérés à l'article 25 ci-dessus.

Article 198.- Le plan de la ville nouvelle comprend les documents graphiques et écrits prévus à l'article 26 ci-dessus.

Sous-section II - Elaboration, instruction, approbation et modification du plan de la ville nouvelle

Article 199.- Le projet de plan de la ville nouvelle est établi par l'organisme en charge de la ville nouvelle en concertation avec l'agence d'urbanisme et les collectivités locales concernées.

Article 200.- Le projet de plan de la ville nouvelle est soumis par l'organisme en charge de la ville nouvelle à l'avis des administrations compétentes et à celui du ou des conseils communaux concernés.

Lesdits administrations et conseils peuvent formuler des propositions sur ledit projet dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis. A défaut de faire connaître leur avis dans ce délai, ceux-ci sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 201.- Afin de délibérer sur le projet de plan de la ville nouvelle, chaque conseil communal concerné se réunit en session extraordinaire. Lorsqu'un conseil siège en session ordinaire, son président est tenu d'inscrire, à l'ordre du jour, l'examen du projet de plan en tant que point prioritaire.

Article 202.- Les observations formulées par les administrations et les conseils communaux compétents, sont étudiées par le comité interministériel en présence des présidents desdits conseils communaux, des autorités administratives locales, du directeur de l'agence d'urbanisme concernés et du directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle.

Article 203.- Le plan de la ville nouvelle est approuvé par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée pris après avis du comité interministériel visé à l'article 220 ci-après. Ledit décret est publié au "Bulletin Officiel".

Article 204.- Le plan de la ville nouvelle est modifié dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Sous-section III - Des effets du plan de la ville nouvelle

Article 205.- Le texte d'approbation du plan de la ville nouvelle vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements publics qu'il prévoit.

A l'exception des terrains réservés à la réalisation du réseau viaire, des voies de communication et des équipements publics qui sont directement incorporés dans le domaine public ou privé de l'Etat ou de la commune, selon le cas, et à titre gratuit, 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 dudit plan.

A la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, les propriétaires reprennent, de plein droit, disposition de leurs terrains. L'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à la vocation de la zone dans laquelle ils sont situés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les terrains réservés à la réalisation des équipements publics visés au premier alinéa du présent article, peuvent recevoir à titre provisoire, une destination autre que celle prévue par le plan de la ville nouvelle, après autorisation de l'organisme chargé de la ville nouvelle. 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 206.- Outre les effets visés à l'article 205 ci-dessus, le plan de la ville nouvelle produit les mêmes effets que ceux prévus à l'article 38 ci-dessus.

Article 207.- Nonobstant toute disposition contraire et à compter de la date de publication au "Bulletin Officiel" de l'arrêté portant approbation du plan de la ville nouvelle, les dispositions de ce dernier l'emportent, en cas de divergence, sur celles des documents d'urbanisme en vigueur et, le cas échéant, sur celles de tout autre plan sectoriel applicable à l'intérieur du périmètre couvert par le plan de la ville nouvelle.

Article 208.- A compter de la date de publication au "Bulletin Officiel" de l'arrêté portant approbation du plan de la ville nouvelle, tout projet de construction, de lotissement, d'ensemble immobilier ou de morcellement ne peut être autorisé que s'il est compatible avec les dispositions dudit plan.

Sous-section IV - De la mise en oeuvre du plan de la ville nouvelle

Article 209.- L'organisme en charge de la ville nouvelle prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec l'agence d'urbanisme, le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée et le(s) président(s) de la (ou des) commune(s) concernée(s) pour la réalisation et le respect des prévisions du plan de la ville nouvelle.

Article 210.- Les dispositions de la partie première, titre IV, chapitre unique, paragraphes I, II et III, du présent code relatives aux lotissements, ensembles immobiliers et morcellements sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, sous réserve des dispositions suivantes :

- la demande d'autorisation de lotir est déposée au siège de l'organisme en charge de la ville nouvelle ;
- l'autorisation de lotir prévue à l'article 66 ci-dessus est délivrée par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, après avis de l'agence d'urbanisme, lorsque le lotissement projeté est reconnu satisfaisant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, aux dispositions du plan de la ville nouvelle.

Le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle notifie immédiatement copie de ladite autorisation au(x) président(s) du ou des conseils communaux et à l'agence d'urbanisme ;

- les projets de lotissements visés à l'article 87 ci-dessus peuvent être autorisés directement par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, après avis de l'agence d'urbanisme ;

- le procès-verbal de réception provisoire des travaux, le constat de défaut de conformité et le certificat de réception définitive, prévus aux articles 90, 92 et 96 ci-dessus, sont dressés et délivrés, selon le cas, par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle. A cet effet, la commission visée à l'article 90 est présidée par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle ;

- les attestations et la sommation prévues aux articles 102 et 130 ci-dessus sont délivrées ou adressées par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle;

- le règlement de copropriété visé à l'article 110 ci-dessus est déposé au siège de l'organisme en charge de la ville nouvelle;

- les documents prévus à l'article 111 ci-dessus doivent être mis à la disposition du public au siège de l'organisme en charge de la ville nouvelle et au siège de la commune concernée ;

- l'autorisation de création d'ensembles immobiliers est délivrée après avis de l'agence d'urbanisme, par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, ce dernier notifie immédiatement copie de ladite autorisation à l'agence d'urbanisme, au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée et au(x) président(s) du ou des conseils communaux ;

- l'autorisation de morceler prévue à l'article 128 ci-dessus est délivrée après avis de l'agence d'urbanisme et après avis de la conservation foncière du ressort, par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle. Le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle notifie immédiatement copie de ladite autorisation à l'agence d'urbanisme, au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée et au(x) président(s) du ou des conseils communaux concernés ;

Les dispositions des articles 67, 70 (alinéa 2), 73, 129, 434 et 435 du présent code ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle.

Article 211.- Les dispositions de la partie III du présent code relative à la construction sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, sous réserve des dispositions suivantes :

- il est interdit de procéder à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, à aucune construction sans qu'ait été obtenu un permis de construire ;
- le permis de construire prévu à l'article 403 ci-après ainsi que le permis d'habiter et le certificat de conformité prévus à l'article 422 ci-après, sont délivrés par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle. L'organisme en charge de la ville nouvelle est tenu de transmettre une copie desdites autorisations à l'agence d'urbanisme, au wali ou gouverneur de la préfecture ou de la province concernée et au(x) président(s) du ou des conseils communaux ;
- le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions du plan de la ville nouvelle approuvé ;
- le permis de construire 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 compter de la date de la délivrance du permis et si la construction n'est pas achevée dans un délai de trois ans maximum ;
- à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, le recours à un architecte exerçant à titre libéral et à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'ensemble des missions prévues aux articles 418 et 420 ci-après quelle que soit la nature et la superficie des constructions ;
- le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle peut autoriser, un changement d'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire, du permis d'habiter ou du certificat de conformité, 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 causer de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes ;

Les dispositions des articles 20, 21, 22, 24 à 43 inclus, 56 à 61 inclus, 63 (alinéas 1 et 2), 406, 409, 410 (alinéa 1), 411, 414, 422 (alinéa 5), 425 (alinéa 2) et 433 à 435 inclus du présent code ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle.

Article 212.- Sous réserve du respect des règlements généraux de construction visés à l'article 428 ci-après, l'organisme en charge de la ville nouvelle établit un règlement de construction applicable à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle. Ce règlement fixe notamment, les règles de sécurité que 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, et plus particulièrement :

- 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 règles et normes d'utilisation des énergies renouvelables notamment de l'énergie solaire ;
- 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.

Ledit règlement est approuvé, après avis de l'agence d'urbanisme, par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée et publié au "Bulletin Officiel".

Article 213.- A compter de la date d'effet de l'arrêté portant approbation du règlement de construction prévu à l'article 212 ci-dessus, les dispositions de ce dernier l'emportent, en cas de divergence sur celles des règlements communaux de construction visés à l'article 430 ci-après, applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle.

Article 214.- Les dispositions de la partie IV du présent code sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, sous réserve des dispositions suivantes :

- les infractions aux dispositions du présent code et à celles des règlements de construction ou d'urbanisme, applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle sont constatées par :

- les officiers de police judiciaire ;
- les agents assermentés de l'organisme en charge de la ville nouvelle.

- pour les opérations de construction :

- l'officier de police judiciaire ou l'agent ayant constaté une des infractions précitées en établit procès-verbal qu'il transmet, dans un délai maximum de trois jours, au directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, au(x) président(s) du ou des conseils communaux et au contrevenant.

Les procès-verbaux dressés par les officiers ou les agents assermentés de l'organisme en charge de la ville nouvelle sont transmis par le directeur de l'établissement en charge de la ville nouvelle ou par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée aux autorités citées ci-dessus ainsi qu'au contrevenant.

Dès réception du procès-verbal, et lorsque les travaux de construction sont en cours, le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle notifie au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier.

- pour l'application de l'article 437 ci-après, la plainte visée audit article est déposée par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle ou à défaut par le wali de région ou par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée auprès du procureur du Roi compétent aux fins d'engager les poursuites à l'encontre du contrevenant ;
- pour l'application de l'article 438 ci-après :
 - les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction sont ordonnées au contrevenant par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle ;
 - l'information prévue au dernier alinéa dudit article 438 ci-après est effectuée par le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle.
- pour l'application de l'article 439 ci-après, la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières est ordonnée par le wali de région ou par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, sur demande du directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle ou d'office.

- pour les opérations de lotissement, d'ensemble immobilier et de morcellement :

- l'officier de police judiciaire ou l'agent ayant constaté une des infractions précitées en établit procès-verbal qu'il transmet, dans un délai de trois jours au procureur du Roi, au directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, au(x) président(s) du ou des conseils communaux et au contrevenant ;

Les procès-verbaux dressés par les agents assermentés de l'organisme en charge de la ville nouvelle sont transmis par le directeur dudit organisme aux autorités citées ci-dessus ainsi qu'au contrevenant.

- les travaux d'équipement ou de construction, visés à l'article 436 ci-dessus, doivent être interrompus sur l'ordre du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée d'office ou à la demande du directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle;
- les travaux, ordonnés par le wali de région ou par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, prévus au deuxième alinéa de l'article 436 précité sont effectués aux frais du contrevenant par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ou le directeur de l'organisme en charge de la ville nouvelle, passé le délai imparti audit contrevenant.

Section IV - De la procédure spéciale d'expropriation

Article 215.- L'expropriation des immeubles et des droits réels immobiliers compris à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle et nécessaires à son aménagement conformément aux dispositions du plan de la ville nouvelle approuvé, ne peut être poursuivie que selon la procédure spéciale prévue par la présente section.

Article 216.- Les dispositions de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, sont applicables sous réserve des dispositions particulières de la présente section et des dérogations qu'elle apporte aux articles 5, 7, 9, 10 et 11, 15 à 18 inclus, 20, 22, 23, 26 et 42 de la loi précitée n°7-81.

Sous-section première - De la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité

Article 217.- L'utilité publique des opérations nécessaires à l'aménagement de la ville nouvelle est déclarée par l'arrêté approuvant le plan de la ville nouvelle.

Article 218.- Les dispositions de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle sous réserve des dispositions suivantes :

- outre les mesures de publicité visées à l'article 8 de la loi précitée n°7-81, l'arrêté portant approbation du plan de la ville nouvelle doit faire également l'objet d'un affichage intégral au siège de l'organisme en charge de la ville nouvelle ;

- les formalités auxquelles sont soumis les actes visés respectivement aux articles 9 et 10 de la loi précitée n°7-81 sont celles prescrites à l'article 12 de ladite loi et aux articles 33 et 34 du présent code ;

- l'acte administratif visé à l'article 7 de la loi n°7-81 précitée est pris par le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée. Cet acte peut intervenir durant toute la période de la déclaration d'utilité publique, il fait l'objet des mêmes mesures de publicité et de notification que celles prévues aux premier et deuxième tirets ci-dessus ;

- la période prévue à l'article 15 de la loi précitée n°7-81 est de 10 ans ;

- la période et le délai visés respectivement aux articles 16 et 17 de la loi précitée n°7-81, s'étendent jusqu'à la fin de la période visée au tiret précédent ;

- les formalités visées au premier alinéa de l'article 18 de la loi précitée n°7-81 sont celles prévues à l'article 12 de ladite loi, aux articles 33 et 34 du présent code et aux premier et deuxième tirets ci-dessus ;

- les certificats visés à l'article 18 (alinéa 4) de la loi précitée n°7-81 sont ceux prévus à l'article 12 de ladite loi ;

- l'indemnité d'expropriation visée à l'article 20 de la loi précitée n°7-81 et le prix fixé par la commission prévue à l'article 42 de ladite loi, ne doivent en aucun cas dépasser, durant les deux premières années, la valeur

vénale de l'immeuble ou des droits réels immobiliers à la date de la publication au "Bulletin Officiel" de l'acte délimitant le périmètre de la ville nouvelle ;

- l'enquête visée aux articles 22 et 26 (alinéa 2) de la loi précitée n°7-81 est celle prévue à l'article 33 du présent code ;

- le délai visé à l'article 23 (alinéa 1) de la loi précitée n°7-81 est celui d'un mois prévu à l'article 33 du présent code ;

- la publicité visée à l'article 26 (alinéa 1) de la loi précitée n°7-81 est celle prévue aux articles 33 et 34 du présent code et aux premier et deuxième tirets ci-dessus.

Article 219.- Les actes visés aux articles ci-dessus et à l'article 30 (alinéa 2) de la loi précitée n°7-81 font également l'objet d'un affichage intégral au siège de l'organisme en charge de la ville nouvelle et au siège de la commune concernée.

Section V - Du Comité Interministériel des Villes Nouvelles

Article 220.- Il est créé, sous la dénomination de «comité Interministériel des villes nouvelles», un comité composé des représentants des organismes et administrations publics concernés. La liste de ces représentants ainsi que les règles de fonctionnement dudit comité sont fixées par voie réglementaire.

Article 221.- Le Comité Interministériel des villes nouvelles visé à l'article 220 ci-dessus est placé sous l'autorité du Premier Ministre ou l'autorité gouvernementale déléguée par lui à cet effet.

Article 222.- Le Comité Interministériel des villes nouvelles est chargé, notamment de :

- examiner les projets de villes nouvelles en termes d'opportunité, choix du site et viabilité économique du projet (études d'impact et de faisabilité), par ses propres moyens ou à travers le recours aux services des personnes morales ou physiques ou des institutions opérant en matière de création et de réalisation de villes nouvelles ;
- effectuer toute recherche relative à la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation du programme des villes nouvelles et lever tout obstacle éventuel d'ordre technique et financier et procéder à l'évaluation des réalisations ;
- assurer l'organisation et la coordination de la concertation avec les départements et organismes concernés ;
- prendre les mesures nécessaires à la création des organismes en charge de la gestion et de la réalisation des villes nouvelles ;
- superviser la contractualisation entre l'ensemble des acteurs concernés ;
- approuver les plans de villes nouvelles conformément aux dispositions de l'article 203 ci-dessus.

Section VI - De l'organisme en charge de la ville nouvelle

Article 223.- Il est créé sous la dénomination «d'organisme en charge de la ville nouvelle» un organisme ayant la forme soit d'établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière soit de société de droit privé dont le capital est détenu en totalité ou en majorité par l'Etat ou les collectivités locales.

Article 224.- Les établissements publics en charge des villes nouvelles sont soumis à la tutelle de l'Etat, laquelle a pour objet de faire respecter, par les organes compétents de l'établissement, les dispositions du présent chapitre, en particulier celles relatives aux missions qui lui sont dévolues et, de manière générale de veiller en ce qui la concerne, à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics.

Les établissements publics en charge des villes nouvelles sont également soumis au contrôle financier de l'Etat applicable aux établissements publics conformément à la législation en vigueur.

Article 225.- L'établissement public en charge de la ville nouvelle est administré par un conseil d'administration et géré par un Directeur.

Article 226.- Le conseil d'administration comprend, sous la présidence de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou de son délégué, outre les représentants de l'Etat dont la liste est fixée par voie réglementaire, les membres suivants :

- le président du conseil régional ;
- le ou les présidents des assemblées préfectorales et/ou provinciales ;
- les présidents des conseils communaux concernés ;
- les représentants des organismes chargés de la distribution d'eau, d'électricité et de l'assainissement ;
- le représentant de la confédération générale des entreprises du Maroc de la région concernée ;
- les présidents des chambres de commerce, d'industrie, d'artisanat et de services de la région concernée ;
- le directeur de l'agence d'urbanisme concernée ;
- le directeur de l'agence du bassin hydraulique concerné.

Le président du conseil d'administration convoque aux réunions tenues par ce conseil tout autre personne dont il juge l'avis utile.

Article 227.- Le conseil d'administration est investi de tous les pouvoirs et attributions nécessaires à l'administration de l'établissement public.

A cet effet, il règle par ses délibérations les questions générales intéressant l'établissement public et notamment :

- arrête le programme des opérations techniques et financières de l'établissement public ;
- arrête le budget ainsi que les modalités de financement des programmes d'activité de l'établissement public et le régime des amortissements ;
- arrête les comptes et décide de l'affectation des résultats ;
- décide de la création de toute entreprise pouvant contribuer à la réalisation des objectifs de l'établissement public ;
- décide de la prise de participations dans les entreprises ainsi que la cession ou l'extension desdites participations ;
- fixe le statut du personnel ;
- élabore l'organigramme de l'établissement public fixant les structures organisationnelles et leurs attributions ;
- élabore le règlement fixant les règles et modes de passation des marchés ;
- arrête les conditions d'émission des emprunts et de recours aux autres formes de crédits bancaires, telles qu'avances ou découverts ;
- propose ou fixe les prix des services rendus par l'établissement public ;
- accepte les dons et legs.

Le conseil peut déléguer des pouvoirs spéciaux au directeur pour le règlement d'affaires déterminées.

Article 228.- Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an :

- avant le 30 juin pour arrêter les états de synthèse de l'exercice clos ;
- avant le 15 octobre pour examiner et arrêter le budget et le programme prévisionnel de l'exercice suivant.

Article 229.- Le conseil d'administration peut décider la création de tout comité, dont il fixe la composition et les modalités de fonctionnement et auquel il peut déléguer partie de ses pouvoirs et attributions.

Article 230.- Le directeur exécute les décisions du conseil d'administration et du ou des comités créés par ce dernier.

Il gère l'établissement public et agit en son nom, assiste aux réunions du conseil d'administration, avec voix consultative, assure la gestion de l'ensemble des services, coordonne leurs activités et nomme aux emplois de l'établissement public conformément au statut de son personnel.

Il accomplit ou autorise tous actes ou opérations relatifs à l'objet de l'établissement public. Il le représente vis-à-vis de l'Etat, de toute administration publique ou privée et de tout tiers et fait tous actes conservatoires.

Il représente l'établissement public en justice et peut intenter toute action judiciaire ayant pour objet la défense de ses intérêts mais doit, toutefois, en aviser immédiatement le président du conseil d'administration.

Il peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de ses pouvoirs et de ses attributions au personnel de direction de l'établissement public.

Article 231.- Le budget de l'établissement public comprend :

a)- En recettes :

- une dotation annuelle budgétaire accordée par l'Etat ;
- le produit des rémunérations pour services rendus ;
- les produits et bénéfices provenant de ses opérations et de son patrimoine ;
- les subventions de l'Etat et des collectivités locales ;
- les avances remboursables de l'Etat et d'organismes publics et privés ainsi que les emprunts autorisés conformément à la législation en vigueur ;
- le produit des taxes parafiscales instituées à son profit ;
- les dons, legs et produits divers ;
- toutes autres recettes en rapport avec son activité ;
- les terrains choisis conformément aux dispositions du présent code pour la réalisation des villes nouvelles ;
- les biens meubles et immeubles transférés à l'établissement public.

b)- En dépense :

- les charges d'exploitation et d'investissement de l'établissement public ;
- le remboursement des avances et prêts ;
- toutes autres dépenses en rapport avec son activité ;
- le produit de vente, de location, de rente, de l'usufruit des terrains et immeubles propriétés de l'établissement public.

Article 232.- Pour les acquisitions des biens immeubles nécessaires à l'accomplissement de ses activités, l'établissement public exerce, par délégation, les droits de la puissance publique conformément à l'article 3 de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

Le droit d'expropriation à l'intérieur de la ville nouvelle est exercé exclusivement par l'établissement public.

Lorsqu'il s'agit d'opérations d'expropriation à réaliser par d'autres personnes morales que l'établissement

public, celles-ci en font la demande à l'établissement public qui agit en leur nom et exerce par délégation les droits de la puissance publique.

Dans ce cas, l'immeuble ou le droit réel immobilier objet de l'expropriation est inscrit au nom de la personne morale intéressée par l'expropriation qui supporte tous les frais y afférents.

Article 233.- Le personnel de l'établissement public est constitué par des :

- agents recrutés par ses soins conformément au statut du personnel ;
- fonctionnaires des administrations publiques en service détaché ;
- agents contractuels temporaires

Article 234.- Pour l'accomplissement des missions qui sont dévolues à l'établissement public par le quatrième tiret du premier alinéa de l'article 238 ci-après , ledit établissement dispose d'un corps d'agents assermentés et dûment commissionnés à cet effet par le directeur.

Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 235.- Lorsque l'organisme en charge de la ville nouvelle est une société de droit privé dont le capital est détenu en totalité ou en majorité par l'Etat ou les collectivités locales, celle-ci est soumise au contrôle financier de l'Etat institué par la loi n°69-00 relative au contrôle financier de l'Etat sur les entreprises publiques et autres organismes, promulguée par le dahir n°1-03-195 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003).

Article 236.- Le décret visé à l'article 184 ci-dessus instituant l'organisme en charge de la ville nouvelle, détermine son ressort territorial, fixe son siège et précise son mode de fonctionnement ainsi que la date à laquelle l'établissement prend en charge la gestion de la ville nouvelle conformément aux dispositions de l'article 184 ci-dessus.

Article 237.- A l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle, les attributions reconnues aux agences d'urbanisme visées à l'article 355 ci-après sont exercées par l'organisme en charge de la ville nouvelle, à l'exception de celle visée au 1 dudit article.

Article 238.- Dans son ressort territorial, l'organisme en charge de la ville nouvelle est chargé notamment de :

- rechercher et mobiliser les financements nécessaires à la réalisation du programme de la ville nouvelle ;
- procéder aux travaux nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle ;
- délivrer, conformément aux dispositions du présent code, les autorisations de construire, de lotir, de morceler et de créer des ensembles immobiliers, ainsi que les permis d'habiter et les certificats de conformité ;
- veiller, dans le périmètre de la ville nouvelle, au respect des lois et règlements en matière d'urbanisme et d'y contrôler la conformité des constructions, lotissements, morcellements et ensembles immobiliers, avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et avec les autorisations de construire, de lotir, de morceler, de créer des ensembles immobiliers accordées.

Pour l'accomplissement de ses missions, dans les limites du périmètre de la ville nouvelle, l'organisme doit maîtriser totalement le foncier support de la ville nouvelle, notamment par son acquisition, les deux premières années qui suivent sa création.

L'organisme en charge de la ville nouvelle peut être chargé d'assurer, pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales concernées, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des infrastructures et ouvrages publics en relation avec la ville nouvelle à l'extérieur de la zone visée au premier alinéa, ci-dessus.

Article 239.- A compter de la date de publication au «Bulletin Officiel » du décret portant création de la ville nouvelle, le périmètre de la ville nouvelle est assimilé à une commune urbaine pour la perception des impôts et taxes dues aux collectivités locales en application de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par le dahir n°... .

Article 240.- Nonobstant toute disposition contraire et jusqu'à la réalisation totale des composantes et des équipements nécessaires à la viabilité de la ville nouvelle et sa réception par la ou les collectivité(s) locale (s) concernée (s) conformément aux dispositions de l'article 244 ci-dessous, l'organisme en charge de la ville nouvelle perçoit les taxes et redevances liées aux opérations sises dans le périmètre de la ville nouvelle.

Section VII - Des obligations des bénéficiaires

Article 241.- Les terrains et les installations situées à l'intérieur de la ville nouvelle sont exploitées conformément à leur destination et selon les règles établies à cet effet par le plan de la ville nouvelle et celles contenues dans les contrats conclus avec les intéressés.

En cas d'infraction aux dispositions précitées, l'organisme en charge de la ville nouvelle peut à tout moment retirer les autorisations d'exploitation, de jouissance et les avantages consentis.

Si le contrevenant ne met pas fin à l'infraction dans le délai prescrit à la sommation qui lui a été adressée avec accusé de réception, il est mis fin à ladite infraction par voie administrative aux frais du contrevenant.

Section VIII- Des dispositions diverses et transitoires

Article 242.- Est nul et de nullité absolue tout acte de cession et toute transaction, de quelque nature que ce soit, relatif aux ensembles ou droits immobiliers conclu en violation des dispositions du présent chapitre.

La nullité est prononcée par le tribunal compétent de sa propre initiative ou à la demande de tout intéressé.

Article 243.- Les adoul, notaires et conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tout acte afférent aux opérations visées à l'article 192 ci-dessus non assorti de l'accord de l'organisme en charge de la ville nouvelle.

Article 244.- Est remise à la commune concernée, la totalité de la ville nouvelle dont les composantes et les équipements nécessaires à sa viabilité sont réalisés.

Cette remise est effectuée par décret pris sur proposition conjointe de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et de l'intérieur après avis du comité interministériel des villes nouvelles visé à l'article 220 ci-dessus. Ce décret fixe les droits et obligations de l'organisme en charge de la ville nouvelle, de la commune concernée, et ceux des départements et organismes publics concernés.

Section IX.- Des mesures incitatives

Article 245.- Les entreprises, créatrices d'emplois, installées à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle bénéficient d'un abattement de 50% de l'Impôt sur les Sociétés pendant les 10 premières années qui suivent la création de cette ville nouvelle.

TITRE V – DES AMENAGEMENTS FONCIERS

CHAPITRE PREMIER – Du remembrement urbain

Paragraphe premier : Dispositions préliminaires

Article 246.- Le remembrement urbain désigne une opération d'aménagement foncier obligatoire ou conventionnel qui consiste à regrouper des parcelles de terrains, quel que soit le territoire dans lequel elles sont situées, appartenant à un ou plusieurs propriétaires en vue d'une nouvelle répartition de l'assiette foncière entre lesdits propriétaires, après libération des emplacements des équipements d'intérêt collectif et des emprises des équipements d'infrastructures dans l'objectif de permettre à chaque nouvelle propriété foncière d'être constructible, en application des règlements et des documents d'urbanisme.

Article 247.- Le remembrement urbain a pour objet la mise en oeuvre des documents d'urbanisme, notamment par la libération des emplacements des équipements d'intérêt collectif et des emprises des équipements d'infrastructures et l'utilisation plus rationnelle des terrains disponibles pour rendre des terrains aptes à l'urbanisation.

Paragraphe II : Du remembrement urbain obligatoire

Section première – De l'établissement du remembrement urbain obligatoire

Article 248.- Les opérations de remembrement urbain obligatoire peuvent être menées par l'Etat, les collectivités locales, les organismes publics d'aménagement sur leur propre initiative ou après examen des demandes qui leur sont adressées par tout propriétaire intéressé.

Article 249.- L'entité publique ayant pris l'initiative de l'opération est tenue de :

- délimiter ou faire délimiter le secteur de l'opération en concertation avec la commune lorsqu'elle n'est pas initiatrice de l'opération, l'agence d'urbanisme et les propriétaires concernés ;
- identifier ou faire identifier les propriétaires ;
- réaliser ou faire réaliser une étude préliminaire sur la faisabilité de l'opération de remembrement urbain ;
- faire appel aux propriétaires pour se constituer en groupement.

L'initiateur de l'opération met à la disposition des propriétaires identifiés ou apparents toutes les informations nécessaires leur permettant d'apprécier les bénéfices attendus de l'opération.

Section II : De la délimitation du secteur de remembrement urbain obligatoire

Article 250.- La délimitation du secteur de l'opération est faite par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, sur proposition de l'entité publique ayant pris l'initiative de l'opération et après avis de l'agence d'urbanisme et du conseil communal concerné. Cet arrêté est publié au «Bulletin Officiel».

Article 251.- Dès publication de l'arrêté de délimitation du secteur de l'opération de remembrement urbain obligatoire, les propriétaires fonciers apparents possédant des propriétés non immatriculées dans le périmètre dudit secteur, sont astreints à engager la procédure d'immatriculation de leurs propriétés dans un délai de deux mois à compter de la date de cette publication.

Si à l'expiration de ce délai, les propriétaires concernés n'ont pas accompli cette formalité, il sera procédé d'office à l'immatriculation de leurs propriétés et ce, dans les formes et conditions fixées au paragraphe IV du présent chapitre.

Dès la publication de l'arrêté précité, un sursis à statuer doit être opposé à toute demande d'autorisation de lotir, de créer un ensemble immobilier, de morceler et de construire, jusqu'à l'homologation du projet de remembrement urbain obligatoire.

Par ailleurs, et à compter de la date de publication dudit arrêté et jusqu'à homologation du plan de remembrement urbain obligatoire, aucune modification ne peut être apportée aux immeubles situés dans la zone à remembrer et aucune transaction ne peut être effectuée sur ces immeubles sans un accord préalable et écrit du groupement visé à l'article 252 ci-dessous.

Section III : De la constitution du groupement

Article 252.- Pour la réalisation des opérations de remembrement urbain obligatoire, il sera constitué, à la demande de l'entité publique ayant pris l'initiative desdites opérations, un groupement des propriétaires, doté de la personnalité morale. Ce groupement ne peut être valablement constitué que si le nombre d'adhérents représente la majorité des propriétaires possédant la moitié au moins des terrains compris dans le périmètre de remembrement. Les statuts dudit groupement doivent être conformes au statut type édicté par l'administration.

Article 253.- Les propriétaires fonciers ont un délai de 6 mois pour se réunir en assemblée générale afin d'adopter les statuts du groupement et procéder à l'élection du bureau et du président.

Article 254.- Lorsque les propriétaires ne se constituent pas en groupement en application de l'article 249 ci-dessus, dans le délai visé à l'article 253 ci-dessus, ou lorsque le nombre d'adhérents n'a pas atteint la majorité en nombre et en superficie, l'initiateur public de l'opération constitue d'office le groupement et prend en charge la conduite de l'opération.

Article 255.- Dès la constitution du groupement, les propriétaires récalcitrants peuvent demander à ce dernier, d'acquérir leurs terrains.

La déclaration d'intention d'aliéner doit être notifiée au groupement dans un délai n'excédant pas 4 mois à compter de la date de la publication de l'arrêté d'homologation du projet de remembrement.

Les propriétaires membres du groupement ont la priorité pour acquérir les terrains mis en vente. A défaut d'achat par un membre du groupement ou du groupement lui-même, l'initiateur du projet de remembrement sera astreint d'acquérir les terrains des propriétaires concernés dans un délai n'excédant pas six mois à compter de la date de la déclaration de l'intention d'aliéner lesdits terrains.

Le prix de cession est fixé sur la base de la valeur d'usage du terrain avant la date de publication de l'arrêté délimitant le périmètre du projet de remembrement.

Passé le délai imparti aux déclarations d'intention d'aliéner, la partie concernée procédera, de droit, à l'expropriation des parcelles appartenant aux propriétaires réfractaires, conformément aux dispositions de 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 Rejeb 1402 (6 Mai 1982).

Section IV : Du processus d'élaboration du remembrement urbain obligatoire

Article 256.- Il est créé une commission de remembrement pour élaborer, réaliser le projet de remembrement urbain obligatoire et assurer son suivi.

Cette commission est chargée d'assister les intéressés dans les opérations de remembrement, d'étudier tous les éléments nécessaires à l'appréciation de la situation de leurs terrains, de déterminer les bases du projet, notamment en ce qui concerne la valeur des terrains et leur répartition en valeur d'échange égale, de délimiter le ou les secteurs à remembrer, d'en faire établir les relevés puis d'en arrêter le projet et de suivre son exécution.

Ladite commission assiste le groupement pour arrêter son budget et rechercher les moyens financiers supplémentaires tels que les subventions.

Article 257.- La commission de remembrement comprend sous la présidence du président du conseil communal ou de son représentant, le président du bureau du groupement, le représentant de l'agence d'urbanisme et les représentants des propriétaires désignés par ledit bureau et des organismes publics concernés.

Article 258.- Le dossier de l'opération de remembrement urbain obligatoire comprend notamment :

- un extrait du plan d'aménagement pour les opérations de remembrement urbain ;
- un état parcellaire (plan cadastral) avant remembrement des propriétés avec la liste alphabétique de leurs propriétaires présumés ;
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement ;
- un état des constructions à démolir, le cas échéant ;
- le plan de remembrement proposé avec les états parcellaires correspondants ;
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement ;
- un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les soultes résultant de l'opération de remembrement ;
- un montage technico - financier de l'opération de remembrement : un état des dépenses faites ou à faire et comprenant, le cas échéant, le coût d'acquisition et de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement urbain et les propositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération ;
- un rapport justifiant l'intérêt général du projet.

Article 259.- Le projet de remembrement urbain est établi par la commission de remembrement conformément aux principes énoncés ci-dessous :

- le projet détermine, en fonction du plan d'aménagement, les emprises nécessaires à la voirie et les emplacements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, en particulier les équipements publics prévus par le plan d'aménagement couvrant le secteur de l'opération ;
- les terrains nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux emprises des équipements d'infrastructures sont prélevés sans indemnité sur la totalité des terrains à remembrer du secteur ;
- le projet attribue à chaque propriétaire une superficie équivalente, en valeur marchande réelle évaluée à la date de la délimitation du périmètre de remembrement, à celle des terrains lui appartenant compris dans ledit périmètre, déduction faite d'un pourcentage calculé sur la base de la surface correspondant aux emprises définies par le plan d'aménagement.

Dans le cas où une parcelle n'est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à l'échanger contre une autre parcelle ou à la délaissier et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle qu'il possédait avant le remembrement.

Article 260.- Le dossier du projet est soumis, pour avis, à l'agence d'urbanisme et à la conservation foncière concernées.

Article 261.- Le projet de remembrement urbain est soumis, par la commission de remembrement, à une enquête publique de trente jours au (x) siège (s) de la ou des communes concernées.

Dans le cas où, suite aux observations émises au cours de l'enquête publique, il y aurait lieu de modifier le projet, celui-ci sera renvoyé par la commune à la commission de remembrement. Le projet modifié sera soumis à une nouvelle enquête de quinze jours, si ladite commission estime que les modifications apportées au projet initial sont substantielles ou ne peuvent être portées individuellement à la connaissance de tous les intéressés.

Article 262.- Le projet de remembrement urbain obligatoire est soumis, concomitamment à l'enquête publique, à l'avis du conseil communal concerné. Cet avis doit être prononcé dans un délai d'un mois à compter de la date de réception dudit projet.

A défaut de faire connaître son avis dans ce délai, ledit conseil est censé ne pas avoir d'objection à émettre sur le projet.

Article 263.- Le projet de remembrement urbain obligatoire, après avoir été arrêté définitivement par la commission de remembrement, est homologué par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée. Ledit, arrêté publié au «Bulletin Officiel», vaut déclaration d'utilité publique pour les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération.

Section V- De l'exécution du remembrement urbain obligatoire

Article 264.- S'il résultait des rectifications, rendues nécessaires par des considérations imprévisibles, apportées au projet après homologation, que des propriétaires aient subi des dommages directs du fait de ces rectifications, un droit à indemnité leur serait ouvert.

Le montant des indemnités et les modalités de leur règlement sont fixés par la commission de remembrement.

A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, le tribunal compétent est saisi.

Article 265.- Les emprises et les emplacements constitués en vertu de l'article 259 ci-dessus, seront affectés, selon leur nature, soit à l'Etat, soit aux collectivités locales.

Article 266.- Dans le cas où des parcelles remembrées feraient l'objet d'opposition, leur ancien possesseur ne pourra être inscrit sur le titre foncier en tant que propriétaire de la parcelle qui lui serait attribuée en échange qu'après un jugement définitif rendu à son profit.

Article 267.- Sous réserve des dispositions de l'article 266 ci-dessus, la publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté portant homologation du projet de remembrement urbain opère transfert de propriété des immeubles remembrés aux membres du groupement ou aux affectataires des services publics selon le cas.

A dater de cette publication, ces immeubles ne sont plus soumis qu'à l'exercice des droits et actions nés du chef du nouveau propriétaire.

Section VI- Du report des droits réels

Article 268.- Les droits réels, autres que les servitudes nées du chef du nouveau propriétaire sur les parcelles abandonnées par lui, s'exercent sur les parcelles nouvellement acquises et, éventuellement, sur la soulte à laquelle le remembrement peut donner lieu.

Article 269.- Les servitudes dont sont grevés les fonds compris dans le remembrement et qui ne seraient pas éteintes par la redistribution des parcelles, subsistent sans modification.

Section VII- Des frais d'exécution du remembrement urbain obligatoire

Article 270.- Le financement des différentes phases d'élaboration du projet de remembrement est à la charge des propriétaires membres du groupement sur la base d'une convention. En cas de refus de paiement, le groupement se substitue aux propriétaires défaillants à hauteur de leur créance et se rembourse sur leurs propriétés.

Dans le cas d'une opération de remembrement urbain réalisée dans un cadre administratif, l'Etat prend en charge les frais de l'élaboration du projet et recouvre ultérieurement ses charges par des prélèvements, en espèces ou en nature, auprès des propriétaires.

Article 271.- Le groupement visé à l'article 252 ci-dessus établit, dans un délai de 60 jours à compter de la date d'homologation de l'opération, une convention de réalisation avec l'initiateur public du projet. Cette convention définit les droits et obligations des différents partenaires et fixe l'apport de chacun et les conditions de réalisation de l'opération envisagée telle que la maîtrise d'œuvre, le mode de financement, la conduite des travaux, les délais d'exécution et la responsabilité des différents intervenants.

Article 272.- Dans le cas où les propriétaires privés ne se constituent pas en groupement en application de l'article 271 ci-dessus ou que les parties concernées ne parviennent pas à établir une convention de réalisation du projet, l'entité publique prend à sa charge la réalisation des phases ultérieures de l'opération. Toutefois, l'entité publique est tenue d'informer les propriétaires concernés de l'état d'avancement du projet. Les procédures d'information des propriétaires sont définies dans un texte réglementaire.

Article 273.- Dans le cas visé à l'article 272 ci-dessus, l'entité publique réalise ou fait réaliser le programme du projet de remembrement en se substituant aux propriétaires. Pour garantir sa créance découlant de cette substitution, une hypothèque forcée est inscrite au profit de ladite entité.

Article 274.- En cas de défaillance du groupement, pour quelle que cause que ce soit, l'entité publique réalise ou fait réaliser le reste du programme en se substituant aux droits et obligations dudit groupement.

Pour garantir sa créance découlant de cette substitution, une hypothèque forcée est inscrite au profit de ladite partie majorée éventuellement des différentes pénalités prévues dans la convention.

Section VIII - Dispositions diverses et transitoires

Article 275.- Demeurent valables les procédures de remembrement en cours, à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel» ainsi que les opérations et actes y afférents.

Paragraphe III : Du remembrement urbain conventionnel

Section première – Du remembrement urbain conventionnel

Article 276.- Le remembrement urbain conventionnel résulte d'un accord entre les propriétaires des terrains concernés, organisés en association syndicale de propriétaires.

Section II – Des Associations Syndicales de propriétaires

Sous-section première – Objet des associations syndicales de propriétaires

Article 277.- Des associations syndicales de propriétaires peuvent se constituer, entre propriétaires intéressés sur leur initiative et ce, pour la mise en œuvre des documents d'urbanisme, notamment par la réalisation d'opérations de remembrement et d'aménagement urbain.

Article 278.- Les associations visées à l'article 277ci-dessus peuvent recevoir, à leur demande, délégation de l'administration aux fins d'exproprier, pour cause d'utilité publique, les droits nécessaires à l'accomplissement de leurs missions.

Sous-section II – Du mode de constitution

Article 279.- L'association syndicale de propriétaires est constituée par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée pris sur proposition du président du conseil communal après examen des demandes qui lui sont adressées à cet effet par tout propriétaire intéressé, en concertation avec l'agence d'urbanisme concernée.

Le président du conseil communal fait dresser, après avis dudit conseil, un plan périmétral.

Le projet de statut déterminant le but de l'association ainsi que ses règles d'organisation et de fonctionnement, peut être établi soit par le président du conseil communal soit par les propriétaires intéressés.

Ces deux documents sont déposés auprès des services de la commune concernée où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations. Avis de ce dépôt est publié par voie d'affiches et envoyé en outre, par notification individuelle, aux propriétaires apparents des terrains compris dans le périmètre de l'association.

La même lettre de notification convoque lesdits propriétaires à une assemblée générale constitutive dont la date est fixée, au minimum, à trente jours à compter de l'envoi de la convocation.

Article 280.- L'assemblée générale est présidée par le président du conseil communal ou son représentant, qui soumet au vote des membres présents ou de leurs mandataires, le projet de statut. L'assemblée générale procède ensuite à l'élection des membres du bureau de l'association prévu à l'article 283 ci-après.

Les noms des votants sont consignés, avec les résultats du vote, dans un procès-verbal qui est signé par le président du conseil communal ou son représentant et les membres présents, sans qu'il soit omis de mentionner l'adhésion des propriétaires, relevée par écrit, ainsi que les noms des personnes qui se sont abstenues. Le défaut de réponse ou l'abstention lors du vote est considéré comme une adhésion. Les réponses envoyées par écrit restent annexées au procès-verbal.

Article 281.- L'adhésion de la majorité est nécessaire et suffisante pour la constitution de l'association, à condition que les adhérents représentent au moins la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association.

Article 282.- Après le vote de l'assemblée générale, les propriétaires dissidents ont un délai de quinze jours pour présenter leurs observations au bureau de l'association. Le dossier est ensuite transmis au gouverneur de la préfecture ou de la province concernée qui constitue, s'il y a lieu, l'association syndicale par arrêté publié au «Bulletin Officiel».

Sous-section III – De l'élection du bureau de l'association

Article 283.- L'association syndicale est représentée par un bureau présidé par un membre élu par l'assemblée générale constitutive, parmi les propriétaires membres de l'association, dans les conditions prévues par les statuts.

Le bureau est composé de membres élus par l'assemblée générale constitutive, parmi les propriétaires membres de l'association, dans les conditions fixées par les statuts.

Outre les membres élus, seront membres de droit du bureau avec avis consultatif, les représentants de la commune concernée, de l'autorité locale, de l'organisme chargé de la distribution d'eau et d'électricité et de l'agence d'urbanisme concernée.

Les fonctions des membres du bureau sont exercées à titre gracieux.

Une commission technique syndicale est constituée pour suivre et gérer le projet objet de l'association. Cette commission est composée des membres du bureau et des agents techniques relevant de la commune désignés à cet effet par le président du conseil communal.

Dans le cas où le bureau de l'association verrait son fonctionnement entravé, le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée pourra, à la requête du président de l'association ou du tiers des membres de l'association ou du président de la commune, autoriser la convocation des syndiqués en assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 280 ci-dessus, en vue d'élire un nouveau bureau de l'association, dans un délai n'excédant pas trois mois.

Il désignera, en même temps, un bureau provisoire dont les pouvoirs expireront le jour de l'élection du nouveau bureau de l'association.

Sous-section IV – Des effets juridiques de la constitution de l'association syndicale de propriétaires

Article 284.- A compter de la date de publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté portant constitution de l'association syndicale, aucune construction nouvelle ne peut être élevée sur les terrains compris dans le plan périmétral, et il ne peut être fait aux constructions existantes sur les mêmes terrains que les réparations confortatives autorisées par l'administration. Toutefois, en ce qui concerne les terrains sis en dehors des voies et places projetées, des permis de construire pourront être exceptionnellement accordées après avis de la commission technique syndicale visée à l'article 283 ci-dessus .

D'autre part, la commune ou l'association syndicale, selon le cas, est autorisée à entrer immédiatement en possession des terrains compris dans les emprises des voies et places projetées, à l'exception, sauf entente amiable, des terrains bâtis.

Article 285.- A compter de la publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté visé à l'article 283 ci-dessus, les immeubles sis à l'intérieur du périmètre syndical sont immatriculés d'office.

A cet effet, le bureau de l'association syndicale adresse à la conservation foncière concernée :

- L'arrêté portant constitution de l'association ;
- Le plan du périmètre syndical ;
- L'état parcellaire avec noms, adresses des propriétaires, superficie et valeur de chaque parcelle.

Le conservateur de la propriété foncière met en demeure les propriétaires de terrains non immatriculés d'avoir, dans un délai d'un mois, à souscrire, une déclaration ou réquisition d'immatriculation spéciale. A l'expiration dudit délai, le conservateur de la propriété foncière fait publier au «Bulletin Officiel» ainsi que par tout moyen de publicité approprié, un extrait des déclarations et un extrait de l'état parcellaire concernant les propriétaires n'ayant pas réagi précisant que faute de réponse, il sera procédé à l'immatriculation d'office et ce, dans les formes et conditions prévues au paragraphe IV du présent chapitre.

Article 286.- Les droits et obligations résultant pour les propriétaires, vrais ou apparents, de la constitution de l'association syndicale sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

Article 287.- La qualité de membre de l'association et les droits et obligations qui y sont attachés, ne prennent fin que par la vente du fonds, le décès du propriétaire ou de l'exploitant du fonds.

En cas de vente du fonds, l'acquéreur est membre de droit de l'association. Il est tenu aux obligations contractées par le vendeur, éventuellement à celles qu'il n'a pas acquittées. En cas de décès, celui ou ceux des héritiers qui acquièrent la propriété sont membres de droit de l'association.

Sous-section V – Des opérations de l'association syndicale de propriétaires

Article 288.- Pour atteindre le but que se propose l'association syndicale, le bureau qui la représente a le pouvoir :

- d'apporter aux limites des immeubles bâtis ou non bâtis, les rectifications nécessaires pour l'exécution des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagement, de mettre en commun, s'il y a lieu, tous les terrains bâtis et non bâtis compris dans le périmètre, pour opérer d'office entre les propriétaires syndiqués, conformément aux indications desdits documents, la répartition des terrains bâtis ou non bâtis situés en dehors des voies et places projetées, en tenant compte de la superficie de chaque immeuble, de son étendue en façade et des autres éléments qui en déterminent la valeur, notamment la vue, la forme, la situation et l'aptitude du sol à la construction ;
- d'acquérir, au prix d'estimation fixé par lui, sous réserve du recours prévu à l'article 293 ci-après, tout ou partie des constructions entamées par le tracé des voies, places et équipements projetés, ainsi que les parcelles qui, à la suite de l'opération de redistribution, sont devenues inconstructibles ;
- d'imposer le paiement d'une indemnité ou soulte en argent aux propriétaires qui se trouvent avantagés et notamment à ceux des immeubles bâtis sis en dehors des voies et places projetées, qui bénéficient du remaniement ou nouvelle opération sans qu'il leur soit possible d'abandonner une surface de terrain représentant leur contribution ;
- d'indemniser, le cas échéant, les locataires des immeubles entamés par le tracé des voies et places projetées, si les locataires ont un bail ayant acquis date certaine antérieurement à l'affichage de l'avis informant le public du projet de constitution de l'association, ledit bail ne pouvant être renouvelé ou prorogé même par tacite reconduction postérieurement à la date dudit affichage.

Article 289.- Les opérations prévues à l'article précédent sont préparées par la commission technique syndicale prévue à l'article 283 ci-dessus. Cette commission, sous la direction du bureau, dresse ou fait dresser le tableau des parcelles comprises dans le plan périmétral, avec leur évaluation, et établit ensuite un projet de redistribution de ces parcelles, accompagné, s'il y a lieu, d'une liste des compensations en argent, contributions, soultes ou indemnités que ce projet comporte.

Ce travail, signé par le président de l'association, visé par le président du conseil communal est affiché au siège de l'association et déposé pendant une durée de trente jours aux services communaux où les intéressés sont avisés d'avoir à en prendre connaissance et à présenter, s'il y a lieu, leurs observations.

A l'expiration de ce délai, le projet est soumis avec les observations présentées à l'avis des services de l'urbanisme concernés qui peuvent y apporter les modifications qu'ils jugent utiles. Le projet ainsi modifié est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Sous-section VI – De l'homologation de la décision de la commission technique syndicale – Effets juridiques

Article 290.- Le projet de redistribution, visé à l'article 289 ci-dessus, approuvé par l'assemblée générale des syndiqués, est homologué par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée. Cet arrêté est publié au «Bulletin Officiel».

A compter du jour de la publication de l'arrêté d'homologation, les droits réels de toute nature grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles attribuées en échange et sur les soultes et indemnités.

A partir de la même date, les interdictions de construire et de lotir, édictées à l'article 284 ci-dessus, sont levées en dehors des limites des voies et places projetées sous réserve du respect des dispositions des règlements en vigueur notamment les documents d'urbanisme et à condition que les propriétaires s'acquittent de leur participation à l'association.

L'administration ou l'association peut prendre possession après règlement ou consignation des indemnités comme il est prévu à l'article 292 ci-après, des immeubles bâtis ou non bâtis comprises ou entamés par le tracé des voies et places indiquées sur le plan.

Sous-section VII – Des ressources et moyens financiers d'exécution

Article 291.- Pour réaliser ses opérations, l'association syndicale dispose des moyens financiers suivants :

- une contribution forfaitaire des propriétaires en espèces et, le cas échéant, en nature, fixée par la commission technique syndicale ;
- une contribution unique ou échelonnée à payer par les propriétaires membres de l'association au prorata des superficies et des avantages procurés par l'opération comme il est stipulé à l'article 288 ci-dessus.

Pour les propriétaires récalcitrants, ils sont subrogés par l'association à hauteur de leur contribution au financement de l'opération.

Lorsqu'un propriétaire emprunte pour se libérer des sommes que l'association a mis à sa charge, le prêteur se trouve subrogé aux droits de l'association.

- des avances à titre de prêt ou de subventions de l'Etat ou de la commune.

Sous-section VIII – Des règlements des indemnités et purges

Article 292.- Les indemnités à payer aux propriétaires sont consignées, le cas échéant, auprès de la caisse de dépôt et de gestion.

Des avis sont publiés au «Bulletin Officiel», pour informer le public du dépôt aux services communaux de la décision de la commission technique syndicale, des plans et de la liste des indemnités, soultes et contributions, avec les noms des débiteurs et bénéficiaires. Ces avis sont également affichés et publiés dans les journaux d'annonces légales.

Si, dans un délai de trois mois à compter de la date de publication des avis au «Bulletin Officiel», aucune opposition n'est parvenue au bureau de l'association, l'indemnité est versée entre les mains des ayants droit, majorée, s'il y a lieu, d'un intérêt équivalent au taux d'emprunt à moyen terme pratiqué par la trésorerie générale du Royaume, et ce, à dater de la prise de possession de l'immeuble par l'association.

Dans tous les cas, le droit des réclamants est transporté sur les indemnités, et l'immeuble en demeure affranchi.

Sous-section IX – Du recours

Article 293.- Les intéressés peuvent, dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté d'homologation, se pourvoir devant le tribunal compétent aux fins d'être indemnisés, dans le cas de contestation de l'indemnité.

L'administration ne pourra être mise en cause et les indemnités seront, selon le cas, supportées directement par les propriétaires intéressés ou comprises dans les dépenses de l'association.

Sous-section X – De la dissolution

Article 294.- La dissolution de l'association est prononcée par arrêté du gouverneur de la préfecture ou province concernée sur la requête du bureau de l'association ou du président du conseil communal, après avis motivé dudit conseil.

Sous-section XI– De la plus-value

Article 295.- Dans les cas où les syndiqués ont supporté les charges que comporte l'application du plan : abandon des terrains, paiement des indemnités et rachat des constructions sises sur les voies et places projetées, lesdits syndiqués sont exemptés, de plein droit, du paiement de l'indemnité prévue à l'article 59 de 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 Rejeb 1402 (6 mai 1982), pour toute plus-value résultant des opérations de l'association.

Sous-section XII – Des dispositions Diverses

Article 296.- Les opérations des associations syndicales de propriétaires sont exonérées des droits d'enregistrement, dans la mesure où elles n'apporteront aux associés aucun enrichissement provenant du paiement d'indemnités ou de l'augmentation de contenance de leurs propriétés.

Article 297.- Les modalités d'application de la présente section sont fixées par voie réglementaire.

Article 298.- Les dispositions du présent paragraphe abrogent celles du dahir du 25 Moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

Article 299.- Les associations syndicales urbaines, déjà constituées demeurent régies par les dispositions du dahir du 25 Moharrem 1336 (10 novembre 1917). Celles en cours de constitution ou à constituer, sont soumises aux dispositions de la présente section.

Paragraphe IV.- De l'immatriculation des immeubles situés à l'intérieur des périmètres de remembrement urbain

Article 300.- Dans le cas de remembrement urbain, il est procédé d'office, dans les conditions ci-dessous spécifiées, à l'immatriculation de tous les immeubles compris dans le périmètre concerné.

Article 301.- L'arrêté approuvant le périmètre de remembrement urbain est notifié au conservateur de la propriété foncière compétent par les soins du groupement visé à l'article 252 ci-dessus ou de l'association syndicale de propriétaires visée à l'article 277 ci-dessus.

A cette notification est joint un état parcellaire comprenant tous les propriétaires des immeubles faisant partie du périmètre de remembrement urbain, mentionnant leurs noms et adresses, ainsi que la superficie et la valeur approximative des parcelles leur appartenant.

Est annexé un plan du périmètre rattaché au système de coordonnées Lambert, établi à une échelle régulière.

Article 302.- Le conservateur met aussitôt en demeure les propriétaires dont les immeubles ne seraient pas déjà immatriculés ou en cours d'immatriculation, d'avoir à souscrire à la conservation de la propriété foncière, dans un délai d'un mois, une déclaration ou réquisition spéciale, en se conformant aux dispositions des articles 13, 14 et 15 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles tel qu'il a été modifié ou complété et à celles des textes pris pour leur application.

Tous les dossiers relatifs aux propriétés en cours d'immatriculation dans le périmètre de remembrement urbain sont joints, d'office, à la procédure globale ci-dessus prévue.

Article 303.- A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 302 ci-dessus, le conservateur fait publier au «Bulletin Officiel», un extrait sommaire global des déclarations déposées, suivi d'un extrait de l'état parcellaire concernant les propriétaires qui n'auraient pas encore déposé de déclaration.

Cet extrait spécifie qu'au cas où ces propriétaires ne répondraient pas, dans un délai d'un mois à compter de la date de publication au «Bulletin Officiel», à la mise en demeure adressée à eux, il serait procédé d'office à l'immatriculation de leur propriété comprise dans le périmètre de remembrement urbain.

Si les déclarations déposées après la publication de l'extrait visé à l'alinéa ci-dessus, en modifient les énonciations essentielles, il est publié un extrait rectificatif aux frais des intéressés. Si cet extrait rectificatif est publié après l'homologation du plan de remembrement, un délai d'un mois est ouvert pour les oppositions ou demandes d'inscription.

Article 304.- Dès approbation par la commission technique syndicale ou par la commission du groupement, selon le cas, du plan de remembrement, le conservateur, dûment prévenu, établit un avis indiquant le jour et l'heure auxquels il sera procédé au bornage d'ensemble des parcelles constituées dans le périmètre.

Article 305.- Le conservateur adresse, dix jours au moins avant la date fixée pour cette opération, des exemplaires de cet avis et des extraits publiés au «Bulletin Officiel» au président du tribunal de première instance, au président du conseil communal et au directeur de l'agence d'urbanisme concernés en vue de leur affichage, jusqu'au jour du bornage, dans les locaux du tribunal, de la commune et de l'agence d'urbanisme. Ceux-ci adressent, dans un délai de dix jours, à la conservation après la date de bornage, un certificat constatant l'exécution de cet affichage.

Un exemplaire de ces extraits et un avis de bornage sont en outre affichés à la conservation, sur le périmètre de remembrement urbain et au siège de la commune concernée.

Article 306.- Le conservateur convoque, en même temps, la commission technique syndicale ou la commission du groupement, selon le cas, les propriétaires intéressés, y compris ceux dont les propriétés ont été déjà bornées ou immatriculées, les riverains, les titulaires de droits réels et les intervenants à la procédure, pour assister au bornage. Le président du conseil communal est également convoqué.

Les propriétaires, qui n'auraient pas encore déposé leur déclaration, sont mis à nouveau en demeure d'avoir à procéder à cette formalité.

De même, une sommation est adressée aux propriétaires détenteurs des duplicata de titres des propriétés déjà immatriculées, en vue du dépôt de ces duplicata à la conservation pour mise en concordance des titres fonciers avec le nouvel état des lieux.

Article 307.- Le bornage est dirigé par le conservateur ou son délégué, avec l'assistance d'un ingénieur géomètre - topographe. Il est réalisé, tant en présence qu'en l'absence des parties, conformément au plan de remembrement, sur les indications du représentant de la commission technique syndicale ou la commission du groupement, selon le cas, et du président du conseil communal, en effectuant, s'il y a lieu, tous bornages complémentaires utiles concernant les propriétés en cours d'immatriculation déjà bornées et les morcellements et les fusions rendus indispensables par suite de l'immatriculation antérieure de propriétés comprises dans le périmètre de remembrement urbain.

Article 308.- Le procès-verbal dressé au cours du bornage, dans les conditions fixées par voie réglementaire, comporte les énonciations essentielles prévues à l'article 21 du dahir précité du 9 ramadan 1331 (13 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

Le plan foncier des propriétés ainsi délimitées est dressé dans les plus brefs délais.

Article 309.- Il est procédé, s'il y a lieu, à tout bornage complémentaire rendu nécessaire par des modifications apportées au plan de remembrement jusqu'à son homologation définitive. Ladite homologation ne peut intervenir qu'un mois, au minimum, après les opérations de bornage.

Article 310.- A compter de la notification au conservateur, par la commission du groupement, de la constitution du groupement, toutes oppositions et demandes d'inscription, à l'exception de celles ayant trait à des questions intéressant le remembrement, peuvent être formulées dans les conditions prévues au dahir précité du 9 ramadan 1331 (13 août 1913).

Elles ne sont plus reçues après un délai d'un mois, qui court de la publication au «Bulletin Officiel» de l'arrêté homologuant le plan de remembrement.

Article 311.- Les oppositions et demandes d'inscription sont notifiées aux propriétaires intéressés.

Les propriétaires, qui n'auraient pas encore déposé leur déclaration, sont avisés par ces notifications que, s'ils n'ont pas fait connaître leur intention à l'expiration du dernier délai prévu à l'article ci-dessus, leur silence vaudra acceptation, et il sera passé outre.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas applicable dans les cas où les propriétaires n'auraient pas été touchés par ces notifications dans les conditions prévues à l'article 38 du code de procédure civile. Dans cette hypothèse, l'établissement du titre foncier restera en instance.

Article 312.- Dès l'expiration du délai prévu à l'article 310 ci-dessus, le conservateur procède à l'établissement des titres fonciers des parcelles qui ont fait l'objet d'une déclaration et qui ne sont frappées d'aucune opposition ni demande d'inscription.

Article 313.- Le conservateur met en même temps en concordance avec le nouvel état des lieux, d'office s'il y a lieu, les titres fonciers antérieurement délivrés, en tenant compte des dispositions du deuxième alinéa de l'article 290 ci-dessus. Il prévient, par un avis publié au «Bulletin Officiel», les intéressés et les tiers de la discordance existant entre les livres fonciers et les duplicata non déposés. Il notifie, cet avis aux détenteurs de ces duplicata, en spécifiant qu'aucune mention n'y sera portée à leur requête avant leur mise en concordance préalable.

Article 314.- Le conservateur fait notifier aux propriétaires qui n'auraient pas encore déposé leur déclaration et leurs titres de propriété, un avis leur donnant un dernier délai d'un mois, les prévenant que, faute par eux d'obtempérer à cette dernière mise en demeure, les titres fonciers intéressant leurs parcelles seront établis d'office et que les titres de propriété qu'ils auraient entre les mains n'auront plus aucune valeur.

Article 315.- A l'expiration de ce délai, il est procédé d'office à l'établissement de ces titres fonciers en débet, conformément aux renseignements en la possession du conservateur, sous réserve de toutes modifications ultérieures jugées utiles, lorsque le propriétaire intéressé aura pris parti. Les duplicata sont conservés par le conservateur.

Le conservateur fait, en même temps, publier un avis au «Bulletin Officiel» prévenant les intéressés et les tiers de l'établissement de ces titres fonciers, déclarant nuls et sans valeur tout titre de propriété pouvant se trouver entre leurs mains.

Dans le cas où, en suite d'une déclaration souscrite postérieurement à l'établissement d'office d'un titre foncier, les modifications requises affectent le fond même des droits inscrits, le conservateur fait procéder à toute publication utile au «Bulletin Officiel», en prévoyant un délai d'un mois pour les oppositions ou demandes d'inscription.

Un placard de cette publication est affiché à la conservation foncière, dans les locaux du tribunal de première instance et au siège de la commune concernée.

Article 316.- Le conservateur transmet au secrétariat-greffe du tribunal de première instance, au fur et à mesure de leur mise en état, les dossiers ayant fait l'objet de déclarations, relatifs aux parcelles frappées d'une opposition ou d'une demande d'inscription qui n'a pas reçu de solution.

Article 317.- Dès que le conservateur reçoit les jugements ou arrêts définitifs, il procède à l'établissement du titre foncier, en tenant compte de la décision intervenue.

Article 318.- Dans les périmètres remembrés, tout propriétaire dont la propriété est immatriculée selon l'état ancien des lieux peut obtenir, sur sa demande, la mise en concordance de son titre foncier avec le nouvel état des lieux par incorporation à sa propriété des parcelles tant immatriculées que non immatriculées, qui lui ont été attribuées et par distraction des parcelles de sa propriété attribuées à des tiers.

Article 319.- Au vu de cette demande, le conservateur adresse aux propriétaires intéressés une sommation les invitant à déposer, dans un délai de vingt jours, une demande tendant :

- Si leur propriété n'est pas immatriculée, à l'établissement d'un titre foncier pour les parcelles qui leur ont été attribuées dépendant de la propriété immatriculée dont la mise en concordance est requise ;
- Si leur propriété est immatriculée, à la mise en concordance de leur titre foncier, dont ils devront déposer les duplicata.

Le conservateur les prévient que, faute de répondre à cette sommation, il sera passé outre d'office, à leurs frais, aux formalités réglementaires de morcellements et de fusion pouvant les intéresser, nécessitées par les demandes déjà déposées, en conformité au remembrement effectué.

Article 320.- Si les demandes déposées, en suite de ces sommations, ont pour conséquence l'envoi de nouvelles sommations à de nouveaux propriétaires limitrophes intéressés, il est procédé d'urgence à cette formalité.

Article 321.- A l'expiration des derniers délais résultant des sommations ci-dessus prévues, le conservateur fait procéder aux morcellements et fusions nécessaires, en y comprenant, les parcelles non immatriculées à incorporer à des propriétés déjà immatriculées.

Il convoque à cet effet, cinq jours au moins avant la date fixée pour le bornage, les propriétaires, les riverains et les titulaires de droits réels intéressés, y compris ceux qui n'ont pas répondu aux sommations.

Le président du conseil communal est également convoqué.

Article 322.- Le conservateur procède, après établissement des plans cadastraux, à la mise en concordance de tous les titres fonciers dont les duplicata ont été déposés, en tenant compte des dispositions du deuxième alinéa de l'article 290 ci-dessus.

Il morcelle d'office, s'il y a lieu, les propriétés limitrophes dont les duplicata de titres n'ont pas été déposés, si des parcelles de ces propriétés doivent être incorporées à des propriétés dont la mise en concordance a été régulièrement requise.

Il établit également d'office, en débet, des titres fonciers distincts pour les parcelles distraites des propriétés immatriculées mises en concordance et attribuées à des propriétaires qui n'ont pas répondu aux sommations prévues à l'article 321 ci-dessus.

Article 323.- Les titres fonciers de morcellements ainsi établis d'office peuvent, toutefois, être modifiés ultérieurement lorsque les intéressés auront pris parti.

Leurs titulaires sont mis en demeure d'avoir à en retirer les duplicata, contre paiement des frais, en fournissant tous renseignements complémentaires nécessaires.

De même, les titulaires des titres fonciers morcelés d'office sont mis en demeure d'avoir à déposer leur duplicata de titres, pour ceux-ci être rectifiés en conséquence, et prévenus qu'aucune mention n'y sera portée qu'après accomplissement de ces rectifications.

Article 324.- Toutes les notifications, sommations, mises en demeure ou convocations ci-dessus prévues sont valablement faites au procureur du Roi au cas où les parties intéressées n'auront pu être régulièrement touchées, sous réserve des dispositions de l'article 311 ci-dessus.

Article 325.- Toutes les formalités auxquelles il est procédé d'office sont effectuées en débet. Les frais exigibles sont recouvrés à l'expiration de la procédure sur les intéressés, par voie de contrainte s'il y a lieu.

Article 326.- Les périmètres qui sont, à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel», en cours de remembrement urbain peuvent être soumis à l'immatriculation obligatoire et à la procédure prévue par le présent paragraphe, par arrêté de l'autorité gouvernementale de tutelle de l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie pris sur proposition des associations syndicales intéressées ou du groupement, selon le cas.

Dans ce cas, l'homologation des redistributions en cause ne peut intervenir qu'après accomplissement des formalités préalables d'immatriculation ci-dessus prescrites et un mois, au moins, après bornage régulier des parcelles constituées.

Article 327.- Les dispositions du présent paragraphe abrogent et remplacent celles prévues par le dahir du 13 chaoual 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 25 moharrem 1335 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains, tel qu'il a été modifié et complété.

PARTIE II - DISPOSITIONS COMMUNES

TITRE PREMIER - LA RESERVE FONCIERE ET LE DROIT DE PRIORITE

CHAPITRE PREMIER - Réserve Foncière

Article 328.- L'Etat et les collectivités locales ou leurs groupements sont habilités à acquérir des immeubles, par voie de droit commun, d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de droit de priorité tel qu'il est régi par les dispositions du chapitre II du présent titre, en vue de constituer des réserves foncières, lorsque celles-ci sont prévues par un schéma directeur d'agglomération ou par un plan d'aménagement.

Les établissements publics, auxquels le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de priorité sont délégués, peuvent également concourir à cet objectif.

Article 329.- En l'absence d'un schéma directeur d'agglomération ou d'un plan d'aménagement ou lorsque ces documents n'ont pas prévu de périmètres de réserve foncière, ceux-ci peuvent être délimités, par arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée pris après avis de l'administration compétente, en vue de la réalisation :

- des opérations d'intérêt général ;
- des réserves stratégiques ;
- des opérations d'urbanisations nouvelles.

Article 330.- Le bénéficiaire de la réserve foncière doit en assurer la gestion. Il est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur. De ce fait, il est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à faire procéder, sans délai, à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

Il peut, dans ce but, requérir l'assistance de la force publique.

Chapitre II - Droit de priorité

Article 331.- Il est institué, dans certaines zones, au profit de l'Etat un droit de priorité à l'occasion de ventes d'immeubles ou de droits réels immobiliers, moyennant le paiement d'un prix en numéraire ou en nature.

Ce droit s'exerce dans les conditions définies par le présent chapitre.

Article 332.- L'Etat peut déléguer le droit de priorité aux collectivités locales et établissements publics et les sociétés de droit privé dont le capital est souscrit majoritairement par les personnes publiques.

L'acte administratif par lequel l'Etat délègue son droit précise l'étendue des zones et les opérations pour lesquelles le droit est délégué. Les immeubles, les droits réels et immobiliers ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Article 333.- Le droit de priorité peut être exercé dans :

- les périmètres de secteurs de projets opérationnels tels que définis à l'article 156 ci-dessus ;
- les secteurs de réserves foncières ;
- les secteurs d'implantation future des grands équipements tels que le réseau principal de voirie, les installations aéroportuaires, portuaires et ferroviaires et les principaux établissements scolaires, sanitaires et sportifs, tels que définis par les schémas directeurs d'agglomération, les plans d'aménagement et les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus par le présent code, ou à défaut par l'arrêté prévu à l'article 162 ci-dessus.

Article 334.- Lorsque les secteurs énumérés à l'article 333 ci-dessus sont prévues par un schéma directeur d'agglomération, un plan d'aménagement ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par l'arrêté visé à l'article 162 ci-dessus, le droit de priorité ne peut s'exercer qu'à compter de la date à laquelle est publié l'acte administratif délimitant les secteurs sur lesquels ce droit va s'exercer. Cet acte précise la durée pendant laquelle s'exercera le droit de priorité.

Article 335.- A l'extérieur des secteurs prévus à l'article 333 ci-dessus, l'administration peut, de sa propre initiative ou à celle d'une collectivité locale, créer et délimiter des secteurs à l'intérieur desquels le droit de priorité peut être exercé :

- lorsque l'intérêt général le justifie en raison du développement prévisible de l'urbanisation d'un espace, urbanisation de nature à créer un déséquilibre dans l'aménagement futur d'un territoire donné ;
- lorsque l'Etat décide de réaliser des opérations d'habitat social destinées aux catégories de population à revenu limité.

Les secteurs visés au premier alinéa du présent article sont délimités après avis de l'administration concernée lorsqu'ils sont situés dans un territoire non couvert par un schéma directeur d'agglomération, par un plan d'aménagement ou par plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Article 336.- La durée pendant laquelle le droit de priorité peut être exercé est précisée dans l'acte administratif délimitant les secteurs en application de l'article 335 ci-dessus.

Article 337.- La délimitation des secteurs à l'intérieur desquels peut être exercé le droit de priorité, doit faire l'objet des mesures de publicité suivantes :

- insertion d'un avis dans un ou plusieurs journaux autorisés à recevoir des annonces légales, avec référence du Bulletin Officiel dans lequel a été publié l'acte administratif pris en application des articles 334 et 335 ci-dessus ou l'arrêté approuvant le schéma directeur d'agglomération, le plan d'aménagement et le plan de sauvegarde et de mise en valeur visés à l'article 333 ci-dessus, actes ayant créé et délimité lesdits secteurs ;
- affichage dans les bureaux de la ou des communes concernées dans les formes fixées par voie réglementaire, des actes administratifs visés au tiret qui précède et, le cas échéant, des extraits des documents d'urbanisme concernés ;
- diffusion des documents visés au paragraphe qui précède aux services de la conservation de la propriété Foncière et de l'Enregistrement et du Timbre, et auprès du tribunal de première instance, aux fins d'information des notaires et adoul.

Ces mesures peuvent être complétées par tout autre moyen de publicité approprié.

Article 338.- Le projet de création et de délimitation des secteurs à l'intérieur desquels s'exerce le droit de priorité, en application de l'article 335 ci-dessus, est soumis à l'examen du ou des conseils communaux intéressés.

Lesdits conseils peuvent formuler dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle ils sont saisis leur avis qui est étudié par l'administration compétente.

Passé le délai prévu à l'alinéa qui précède, le silence des conseils communaux est considéré comme étant un accord tacite sur le projet qui leur est soumis.

Article 339.- Tous les projets d'aliénation d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier situé dans l'un des secteurs visés aux articles 333 et 335 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du vendeur, adressée aux bénéficiaires du droit de priorité par l'intermédiaire des services communaux qui en délivrent récépissé.

Cette déclaration d'aliéner doit être adressée par lesdits services par lettre recommandée avec accusé de réception aux bénéficiaires du droit de priorité dans un délai de sept (7) jours. Le déclarant en est immédiatement informé.

Ladite déclaration doit permettre l'identification de la propriété ou des droits réels immobiliers en précisant la superficie de l'immeuble, les références de la propriété (numéro du titre foncier, numéro de réquisition d'immatriculation...) et les prix et conditions auxquels la cession est envisagée.

Article 340.- Dans les soixante (60) jours à compter du jour de la réception de la déclaration, le bénéficiaire du droit de priorité doit notifier au déclarant, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision soit d'acquiescer aux prix et conditions fixés, soit de proposer un autre prix, soit de renoncer à l'acquisition.

Le défaut de réponse à l'expiration du délai fixé à l'alinéa ci-dessus, vaut renonciation à l'exercice du droit de priorité.

A l'expiration du délai fixé à l'alinéa qui précède, le président du conseil communal concerné se substitue au bénéficiaire du droit de priorité pour délivrer, au déclarant et à sa demande, un certificat justifiant la renonciation tacite.

Toute modification apportée aux prix et conditions fixés donne lieu à une nouvelle déclaration.

Article 341.- En cas de renonciation expresse ou tacite, le déclarant qui n'a pas réalisé la vente dans un délai d'un an à compter du jour de ladite renonciation, doit, pour aliéner son immeuble ou son droit réel immobilier, renouveler sa déclaration, elle-même sujette à l'exercice éventuel du droit de priorité conformément aux dispositions du présent code dans la limite des délais prévus aux articles 334, 335 et 336 ci-dessus.

Article 342.- Lorsque le bénéficiaire du droit de priorité propose un autre prix, celui-ci peut être refusé par le déclarant dans un délai de soixante jours à compter du jour de réception de la notification qui lui en est faite.

A défaut de réponse du déclarant, dans ledit délai, le prix proposé par le bénéficiaire du droit de priorité est supposé accepté.

En cas de refus du déclarant, le bénéficiaire du droit de priorité peut, dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir le tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve le bien devant être acquis par priorité, aux fins de fixation du prix.

Le propriétaire doit en être informé simultanément par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle est jointe une copie du mémoire du titulaire du droit de priorité.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de priorité est réputé avoir renoncé à son droit.

Le prix fixé par la juridiction ne peut, en aucun cas, être supérieur aux prix pratiqués dans le secteur durant l'année précédant celle de publication de l'acte administratif délimitant le secteur où s'exerce le droit de priorité, majoré, le cas échéant, des impenses et frais d'entretien engagés par le propriétaire après la date de création et de délimitation du secteur concerné. Le prix est réévalué en fonction des indices officiels appliqués pour le calcul de la taxe sur les profits immobiliers.

Par dérogation aux dispositions de l'article 20 de 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 rejjeb 1402 (6 Mai 1982), lorsqu'un bien soumis au droit de priorité fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence est celle indiquée à l'alinéa qui précède.

Article 343.- En toute circonstance, le déclarant peut renoncer à tout moment à sa volonté de vendre. Il en avise le bénéficiaire du droit de priorité par lettre recommandée avec accusé de réception par l'intermédiaire des services communaux. Dans ce cas, il ne devra pas céder son immeuble ou son droit réel immobilier avant de procéder à une nouvelle déclaration préalable, elle-même sujette à l'exercice éventuel du droit de priorité conformément aux dispositions du présent code.

Article 344.- En cas de vente aux enchères publiques non effectuée par voie de justice, le vendeur informe de la dernière adjudication le bénéficiaire du droit de priorité, par lettre recommandée avec accusé de réception par l'intermédiaire des services communaux.

Il est alors procédé suivant les dispositions prévues par les articles 340, 341 et 342 ci-dessus.

Article 345.- En cas de vente aux enchères publiques, par voie de justice, le greffier du tribunal de première instance notifie le procès-verbal de la dernière adjudication au bénéficiaire du droit de priorité, ladite adjudication ayant été obtenue sans surenchère ou après surenchère.

Dans un délai de trente (30) jours à compter du jour de ladite notification, l'acquisition par priorité est faite au prix de vente en principal et frais visés au sixième alinéa de l'article 342 ci-dessus par une déclaration de volonté adressée par le bénéficiaire du droit de priorité, au greffier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La vente ne devient définitive au profit de l'adjudicataire qu'à compter de la date à laquelle le bénéficiaire du droit de priorité aura fait connaître expressément au greffier sa décision de renoncer ou s'il ne répond pas, à l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'alinéa ci-dessus.

Article 346.- Par dérogation aux dispositions des articles 344 et 345 ci-dessus, lorsque le bénéficiaire du droit de priorité est représenté à la vente aux enchères publiques effectuées par voie de justice ou non, celui-ci décide, séance tenante, d'exercer le droit de priorité ou non.

Article 347.- Le bénéficiaire du droit de priorité doit verser au propriétaire, ou s'il y a obstacle au paiement, consigner le prix d'acquisition, dans les trois mois qui suivent, selon le cas, l'accord des parties ou la décision définitive de la juridiction compétente.

A défaut de paiement ou de consignation du prix dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, le bénéficiaire du droit de priorité est réputé renoncer à exercer ledit droit et le propriétaire reprend la libre disposition de son immeuble ou de son droit réel immobilier.

Si le titulaire du droit de priorité renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé à l'amiable ou judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la date de l'accord des parties ou de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Article 348.- En cas de vente aux enchères publiques, le bénéficiaire du droit de priorité doit verser ou consigner le prix d'acquisition dans les trois mois qui suivent la déclaration de volonté adressée au greffier en application de l'article 345 ci-dessus.

A défaut de paiement ou de consignation du prix dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, le greffier notifie à l'expiration dudit délai à l'adjudicataire évincé qu'il peut faire valoir ses droits et ce, dans un délai de trente jours à partir du jour de ladite notification.

Article 349.- Le propriétaire conserve la jouissance de son immeuble jusqu'au paiement intégral du prix ou de sa consignation, sans toutefois y apporter aucune modification de nature à affecter la valeur dudit immeuble.

Article 350.- Sous réserve des dispositions de l'article 10 de la loi n°10-95 sur l'eau, telle qu'elle a été modifiée et complétée, est nulle de plein droit toute aliénation conclue en violation des dispositions du présent chapitre.

Article 351.- Les adouls, notaires et conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations d'aliénation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, situées dans un secteur où le droit de priorité est exercé, effectuées en infraction aux dispositions du présent chapitre, tant que la demande d'enregistrement n'est pas accompagnée d'un certificat délivrée par l'agence d'urbanisme, attestant que l'immeuble ou le droit réel immobilier ne se situe pas à l'intérieur d'un secteur dans lequel s'exerce le droit de priorité.

Article 352.- Ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre les projets d'aliénation d'immeubles ou de droits immobiliers dans lesquels l'Etat, ses démembrements ou les collectivités locales sont partie en qualité de vendeur ou d'acquéreur.

TITRE II – MECANISMES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE

CHAPITRE PREMIER – Des mécanismes institutionnels - organismes d'exécution

Section première - Des agences d'urbanisme

Article 353.- Il est créé sous la dénomination «agences d'urbanisme», des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les agences d'urbanisme sont soumises à la tutelle de l'Etat, laquelle a pour objet de faire respecter, par les organes compétents de l'agence, les dispositions du présent code, en particulier celles relatives aux missions qui lui sont dévolues et, de manière générale de veiller en ce qui la concerne, à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics.

Les agences d'urbanisme sont également soumises au contrôle financier de l'Etat applicable aux établissements publics conformément à la législation en vigueur.

Article 354.- Le ressort territorial et le siège de chacune des agences sont fixés par décret. Ledit décret fixe également la date à laquelle les dispositions du premier alinéa de l'article 353 ci-dessus entreront en vigueur pour chacune d'elle.

Article 355.- Sous réserve des attributions dévolues à d'autres institutions, notamment les collectivités locales, l'agence d'urbanisme, outre les missions qui lui sont dévolues par des textes spéciaux, est chargée du suivi et de l'orientation de l'urbanisation des agglomérations urbaines et rurales ainsi que de la contribution au développement régional et local.

A cette fin, l'agence d'urbanisme est chargée dans les limites territoriales de son ressort de :

1. réaliser, pour le compte des collectivités locales, les projets de schémas directeurs d'agglomération et suivre l'exécution des orientations qui y sont définies ;
2. réaliser les études relatives aux plans d'aménagement et aux plans de sauvegarde et de mise en valeur ;
3. suivre la mise en œuvre des dispositions des plans d'aménagement et des plans de sauvegarde et de mise en valeur et procéder à leur évaluation ;
4. réaliser les études architecturales spécifiques au milieu rural en tenant compte des spécificités régionales et locales ;
5. identifier les projets urbains et réaliser les études y afférentes et superviser leur réalisation, et ce, en concertation avec les différentes parties concernées ;
6. réaliser les études de projets d'aménagement de secteurs particuliers et exécuter tous projets de travaux éditaires ou d'aménagement pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou de toute autre personne publique ou privée qui en ferait la demande lorsque le projet est d'utilité publique ;

7. promouvoir les opérations de rénovation définies à l'article 156 ci-dessus et les opérations de lutte contre l'habitat non réglementaire et de restructuration de quartiers dépourvus d'équipements d'infrastructure ;
8. donner un avis conforme sur les demandes de permis de construire, d'autorisations de lotir, de créer des ensembles immobiliers ou de morceler ;
9. promouvoir, avec l'assistance des collectivités locales concernées, la constitution et le développement des groupements des propriétaires ou des résidents de quartiers non réglementaires en mettant à leur disposition les moyens humains nécessaires en vue de faciliter la mise en œuvre des documents d'urbanisme et veiller, en coordination avec les collectivités locales précitées, au suivi des opérations initiées par ces groupements ;
10. fournir l'assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi qu'aux opérateurs publics et privés qui en feraient la demande dans leurs actions d'aménagement. A ce titre, elle peut conclure des conventions avec les communes pour l'examen, pour leur compte, des demandes d'autorisations de construire ;
11. élaborer et vulgariser une banque de données relatives au développement urbanistique de la région, des préfectures et/ou provinces situées dans son ressort territorial ;
12. s'impliquer au côté des collectivités territoriales à la réalisation des projets de territoire.

L'agence d'urbanisme peut également conclure avec les collectivités locales, les établissements publics, les services extérieurs des différents départements ministériels, les organisations non gouvernementales et organismes, opérant dans le domaine d'intervention de l'agence, des conventions de coopération et de partenariat en matière d'études, de planification, de formation, d'échanges d'expériences et de toute autre matière en rapport avec ses missions.

L'agence d'urbanisme peut aussi prendre des participations dans toute entreprise dont l'activité correspond à ses objectifs et aux missions qui lui sont dévolues.

Article 356.- Pour l'accomplissement des missions qui sont dévolues à l'agence d'urbanisme en vertu du 8°) de l'article 355 ci-dessus, il est institué auprès de chacune de ces agences, une commission regroupant les représentants des administrations et organismes tels que fixés par voie réglementaire et chargée d'examiner les dossiers techniques relatifs aux demandes de permis de construire ou de lotir soumises par le président du conseil communal à l'approbation de la commission.

Cette commission doit se prononcer dans les délais requis sur les dossiers qui lui sont soumis par un avis définitif ou, le cas échéant, demander les modifications qui s'imposent.

Article 357.- A l'exception des projets énumérés à l'article 416 ci-après, l'agence émet un avis conforme sur tous les projets qui lui sont soumis.

Les parties concernées sont tenues, dans tous les cas, d'adresser à l'agence une copie de toute autorisation délivrée, munie d'une copie du dossier autorisé.

Article 358.- L'agence est administrée par un conseil d'administration assisté par un conseil d'orientation et gérée par un directeur selon les conditions fixées par décret.

Article 359.- Le conseil d'orientation comprend, sous la présidence du wali de région ou du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, les membres suivants :

- les représentants des collectivités locales et des organismes professionnels concernés ;
- les représentants des administrations publiques et des associations, agissant dans le domaine de l'urbanisme, convoqués par le wali de la région ;
- le président de l'université concernée.

Sur convocation de son président, le conseil d'orientation tient ses réunions pour examiner le programme d'action de l'agence concernée, un mois au moins avant la tenue du conseil d'administration auquel il rend compte de ses recommandations et propositions.

Le conseil d'orientation désigne, parmi les présidents des conseils préfectoraux et/ou provinciaux et des communes, les membres qui le représentent au sein du conseil d'administration et dont le nombre ne doit pas dépasser cinq.

Article 360.- Le conseil d'administration de l'agence, présidé par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme ou toute autre autorité déléguée par elle à cet effet, comprend outre les représentants de l'Etat, les membres suivants :

- le président du conseil régional ;
- les présidents des conseils préfectoraux et/ou provinciaux et des communes désignés par le conseil d'orientation concerné ;
- les représentants des organismes chargés de la distribution d'eau, d'électricité et de l'assainissement ;
- le représentant de la confédération générale des entreprises du Maroc de la région concernée ;
- les présidents des chambres de commerce, d'industrie, d'artisanat et de services de la région concernée ;
- le président du conseil régional de l'ordre des architectes.

Le président du conseil d'administration convoque aux réunions tenues par ce conseil toute autre personne dont il juge l'avis utile.

Article 361.- Le conseil d'administration de l'agence se réunit, obligatoirement, une fois par an, entre le premier janvier et le 31 mars et chaque fois qu'il est nécessaire.

Il délibère valablement lorsque la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Article 362.- Le conseil d'administration est investi de tous les pouvoirs et attributions nécessaires à l'administration de l'agence.

A cet effet, il règle par ses délibérations les questions générales intéressant l'agence et notamment :

- arrête le programme des opérations techniques et financières de l'agence ;
- arrête le budget ainsi que les modalités de financement des programmes d'activité de l'agence et le régime des amortissements ;
- arrête les comptes et décide de l'affectation des résultats ;
- décide de la création de toute entreprise pouvant contribuer à la réalisation de ses objectifs ;
- décide de la prise de participations dans les entreprises ainsi que la cession ou l'extension desdites participations ;
- approuve le statut du personnel ;
- approuve l'organigramme de l'agence fixant les structures organisationnelles et leurs attributions ;
- approuve le règlement fixant les règles et modes de passation des marchés ;
- arrête les conditions d'émission des emprunts et de recours aux autres formes de crédits bancaires, telles qu'avances ou découverts ;
- propose ou fixe les prix des services rendus par l'agence ;
- fixe les conditions de vente des terrains, lots et constructions ;
- accepte les dons et legs.

Le conseil peut déléguer des pouvoirs spéciaux au directeur pour le règlement d'affaires déterminées.

Article 363.- Le conseil d'administration peut décider la création de tout comité, dont il fixe la composition et les modalités de fonctionnement et auquel il peut déléguer partie de ses pouvoirs et attributions.

Article 364.- Le directeur exécute les décisions du conseil d'administration et du ou des comités créés par ce dernier.

Il gère l'agence et agit en son nom, assiste aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative, assure la gestion de l'ensemble des services et coordonne leurs activités, nomme aux emplois de l'agence conformément au statut de son personnel.

Il accomplit ou autorise tous actes ou opérations relatifs à l'objet de l'agence. Il la représente vis-à-vis de l'Etat, de toute administration publique ou privée et de tout tiers, fait tous actes conservatoires.

Il représente l'agence en justice et peut intenter toute action judiciaire ayant pour objet la défense de ces intérêts mais doit, toutefois, en aviser immédiatement le président du conseil d'administration.

Il est habilité à engager les dépenses par acte, contrat ou marché. Il fait tenir la comptabilité des dépenses engagées, liquide et constate les dépenses et les recettes de l'agence. Il délivre à l'agent comptable les ordres de paiement et les titres de recette correspondants.

Il peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de ses pouvoirs et de ses attributions au personnel de direction de l'agence.

Article 365.- Le budget de l'agence comprend :

a)- En recettes :

- une dotation annuelle budgétaire accordée par l'Etat ;
- le produit des rémunérations afférentes aux documents et consultations et tous autres services rendus ;
- les produits et bénéfices provenant de ses opérations ;
- la quote-part des impôts et taxes afférents à l'urbanisme et à la construction conformément à la législation en vigueur ;
- le produit des taxes parafiscales instituées à son profit conformément à la législation en vigueur ;
- les avances remboursables de l'Etat et d'organismes publics et privés ainsi que les emprunts autorisés conformément à la législation en vigueur ;
- les subventions des collectivités locales ;
- les dons, legs et produits divers ;
- toutes autres recettes en rapport avec son activité.

b)- En dépenses :

- les charges d'exploitation et d'investissement de l'agence ;
- le remboursement des avances et prêts ;
- les dépenses afférentes aux études ;
- toutes autres dépenses en rapport avec son activité.

Article 366.- Une dotation initiale de l'Etat sera accordée à l'agence pour ses frais de premier établissement. Pour la constitution de son patrimoine foncier, l'agence peut bénéficier d'apports immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales.

Pour ce dernier cas, l'approbation du conseil de la collectivité locale concernée doit être obtenue. L'agence peut également acquérir lesdits immeubles auprès des collectivités locales ou ethniques ou auprès des particuliers.

Article 367.- Le recouvrement forcé des créances de l'agence qui n'ont pas un caractère commercial est effectué conformément aux dispositions de la loi n°15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, promulguée par le dahir n°1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3 Mai 2000).

Article 368.- Le personnel de l'agence est constitué par :

- des agents recrutés par ses soins sur la base du statut de son personnel ;
- des fonctionnaires des administrations publiques en service détaché ;
- des agents contractuels temporaires.

Sous-section première : Dispositions transitoires

Article 369.- Les dispositions de la présente section sont applicables aux agences urbaines existantes à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel».

Les termes «agences d'urbanisme» se substituent aux termes «agences urbaines» dans la législation et la réglementation en vigueur.

Toutefois, l'Agence urbaine de Casablanca, l'Agence urbaine et de sauvegarde de Fès, l'Agence urbaine d'Agadir et les Agences urbaines instituées en vertu du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) prennent, à compter de la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel», la dénomination d'«agences d'urbanisme» et en ce qui concerne celle de Fès la dénomination de «agence d'urbanisme et de sauvegarde de Fès».

Article 370.- Les agences urbaines ayant entamé des opérations urbaines poursuivent lesdites opérations jusqu'à achèvement des travaux y afférents en bonne et due forme.

Sous-section II : Dispositions diverses

Article 371.- Sont abrogées les dispositions :

- du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 Rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines ;
- du dahir portant loi n°1-84-188 du 13 Moharrem 1405 (9 Octobre 1984) relatif à l'agence urbaine de Casablanca, tel qu'il a été modifié et complété ;
- de la loi n°19-88 instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, promulguée par le dahir n°1-89-224 du 13 Joumada I 1413 (9 Novembre 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- de la loi n°20-88 instituant l'agence urbaine d'Agadir, promulguée par le dahir n°1-89-225 du 13 Joumada I 1413 (9 Novembre 1993), telle qu'elle a été modifiée et complétée.

Toutefois, les textes législatifs et réglementaires précités demeurent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur des textes d'application du présent code.

Article 372.- Les références aux textes législatifs visés à l'article 371 ci-dessus s'appliquent de plein droit aux dispositions correspondantes du présent code.

Sous-section III – Dispositions particulières à l'agence d'urbanisme de Casablanca

Article 373.- Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 7 du dahir portant loi n°1-80-450 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété, l'agence d'urbanisme de Casablanca continue à assurer la gestion, la conservation et la maintenance de la Mosquée Hassan II et ses dépendances.

Les frais afférents à cette gestion, conservation et maintenance sont couverts par :

- une contribution obligatoire à la charge de la municipalité de Casablanca devant couvrir 90% desdits frais ;
- le revenu des biens constitués Habous au profit de la Mosquée Hassan II ;
- une contribution du Ministère des Habous et des Affaires Islamiques fixée annuellement par le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques.

Article 374.- Par dérogation aux dispositions de l'article 358 ci-dessus, l'agence d'urbanisme de Casablanca est gérée par un gouverneur

Section II - Des agences foncières régionales

Sous-section première – Objet

Article 375.- Il est créé sous la dénomination d'«agence foncière régionale», des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les agences foncières régionales sont soumises à la tutelle de l'Etat, laquelle a pour objet de faire respecter, par les organes compétents de l'agence, les dispositions du présent code, en particulier celles relatives aux missions qui lui sont imparties et de manière générale de veiller, en ce qui la concerne, à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics.

Article 376.- Un décret déterminera le ressort territorial et le siège de chacune des agences foncières régionales et fixera la date à laquelle les dispositions du premier alinéa de l'article 375 ci-dessus entreront en vigueur pour chacune d'elles.

Article 377.- Eu égard à la spécificité de ses missions, l'agence foncière régionale est soumise au contrôle de l'Etat conformément aux dispositions des articles 387 et 390 ci-après.

Les dispositions de la loi n°69-00 relative au contrôle financier de l'Etat sur les entreprises publiques et autres organismes, promulguée par le dahir n°1-03-195 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003), ne sont pas applicables à l'agence.

Article 378.- L'agence foncière régionale a pour objet de :

- reconstituer à terme les réserves foncières publiques par l'acquisition de terrains en milieu urbain et rural pour anticiper et accompagner l'urbanisation, faciliter l'aménagement ultérieur des terrains et éviter toute pénurie en terrains à bâtir dans le futur ;
- préserver les espaces agricoles et naturels périurbains par l'acquisition de terrains pour contribuer à la protection des terres à fort potentiel agricole ;
- participer à la régulation du marché foncier par la vente de terrains à lotir ou à construire pour satisfaire les besoins des promoteurs immobiliers et des lotisseurs publics et privés et encourager l'investissement.

A cet effet, l'agence est chargée notamment de :

- réaliser les études nécessaires à l'accomplissement de ses activités ;
- acquérir des biens immobiliers et constituer des réserves foncières nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- mettre à la disposition des promoteurs immobiliers, publics et privés, et des investisseurs des terrains destinés à la réalisation de programmes d'investissement conformément à un cahier de charges ;
- commercialiser les terrains et récupérer les produits de vente ;
- procéder à toute transaction foncière en rapport avec son objet ;
- entreprendre toute opération commerciale, financière et foncière se rattachant à l'objet de l'agence.

L'agence peut prendre des participations, conformément à la légalisation en vigueur, dans toutes entreprises entrant, par son objet, dans le cadre de ses activités.

Article 379.- Pour la réalisation de la mission impartie à l'agence, une dotation initiale de l'Etat lui sera accordée pour ses frais de premier établissement.

Pour la constitution de son patrimoine foncier, l'agence peut bénéficier d'apports immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales.

Sous-section II : Des organes d'administration et de gestion

Article 380.- L'agence foncière régionale est administrée par un conseil d'administration présidé par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et qui comprend, outre les représentants de l'Etat, les membres suivants :

- le président du conseil régional ;
- les présidents des conseils préfectoraux et provinciaux ;
- dix présidents des conseils communaux dont cinq représentent les communes urbaines et cinq représentent les communes rurales. Le choix de ces présidents, siégeant par roulement, chacun pendant une année, est effectué selon l'ordre arrêté par le décret n°2-59-351 du 1^{er} jourmada II 1379 (2 décembre 1959) relatif à la division administrative du Royaume, tel qu'il a été modifié et complété ;
- le ou les directeurs des agences d'urbanisme concernées ;
- un représentant de l'agence régionale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie ;
- les présidents des chambres professionnelles.

Le président du conseil d'administration peut convoquer aux réunions du conseil, et à titre consultatif, toute autre personne dont il juge l'avis utile.

Le directeur de l'agence assiste avec voix consultative au conseil d'administration et en assure le secrétariat.

Article 381.- Le conseil d'administration est investi de tous les pouvoirs et attributions nécessaires à l'administration de l'agence.

A cet effet, il règle par ses délibérations les questions générales intéressant l'agence et notamment :

- arrête le programme des opérations techniques et financières de l'agence ;
- arrête le budget ainsi que les modalités de financement des programmes d'activité de l'agence et le régime des amortissements ;
- décide du programme des acquisitions, des emprunts à effectuer, des hypothèques à consentir et des participations à prendre dans le cadre de la réalisation de sa mission ;
- arrête les comptes et décide de l'affectation des résultats ;
- décide de la création de toute entreprise pouvant contribuer à la réalisation de ses objectifs ;
- décide de la prise de participations dans les entreprises ainsi que la cession ou l'extension desdites participations ;
- approuve le statut du personnel ;
- approuve l'organigramme de l'agence fixant les structures organisationnelles et leurs attributions ;
- approuve le règlement fixant les règles et modes de passation des marchés ;
- arrête les conditions d'émission des emprunts et de recours aux autres formes de crédits bancaires, tels qu'avances ou découverts ;
- propose ou fixe les prix des services rendus par l'agence ;
- fixe les modalités et conditions de cession des terrains de l'agence ;
- accepte les dons et legs.

Le conseil d'administration peut déléguer au directeur une partie de ses pouvoirs, à l'exception de ceux relatifs au programme d'action, au budget et aux comptes.

Article 382.- Le conseil d'administration peut décider la création de tout comité, dont il fixe la composition et les modalités de fonctionnement et auquel il peut déléguer partie de ses pouvoirs et attributions.

Article 383.- Le conseil d'administration se réunit, au moins une fois par an, sur convocation de son président pour arrêter les comptes de l'exercice écoulé, le budget et le programme prévisionnel de l'exercice suivant.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Ses décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 384.- L'agence foncière régionale est gérée par un directeur qui détient tous les pouvoirs et attributions nécessaires à la gestion de l'agence.

A cet effet, le directeur de l'agence exécute les décisions du conseil d'administration et du ou des comités créés par ce dernier.

Il gère l'agence et agit en son nom, assure la gestion de l'ensemble des services et coordonne leurs activités, nomme aux emplois de l'agence conformément au statut de son personnel.

Il accomplit ou autorise tous actes ou opérations relatifs à l'objet de l'agence. Il la représente vis-à-vis de l'Etat, de toute administration publique ou privée et de tout tiers, fait tous actes conservatoires.

Il représente l'agence en justice et peut intenter toute action judiciaire ayant pour objet la défense des intérêts de l'agence mais doit, toutefois, en aviser immédiatement le président du conseil d'administration.

Il est habilité à engager les dépenses par acte, contrat ou marché. Il fait tenir la comptabilité des dépenses engagées, liquide et constate les dépenses et les recettes de l'agence. Il délivre à l'agent comptable les ordres de paiement et les titres de recette correspondants.

Il peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de ses pouvoirs et de ses attributions au personnel de direction de l'agence.

Sous-section III – Des ressources de l'agence

Article 385.- Le budget de l'agence comprend :

a)- En recettes :

- les produits et bénéfices provenant de ses opérations et de son patrimoine ;
- les subventions de l'Etat et des collectivités locales;
- les avances remboursables provenant du trésor, d'organismes publics ou privés ainsi que les produits des emprunts autorisés conformément à la législation en vigueur ;
- les dons, legs et produits divers ;
- les emprunts autorisés sur le marché financier ;
- le produit de la gestion du portefeuille foncier des démembrements de l'Etat ;
- toutes autres recettes en rapport avec son activité.

b)- En dépenses :

- les charges d'exploitation et d'investissement de l'agence ;
- le remboursement des avances et prêts ;
- toutes autres dépenses en rapport avec son activité.

Article 386.- Pour les acquisitions foncières nécessaires à l'accomplissement des missions qui lui sont imparties par le présent code, l'agence exerce les droits de la puissance publique, par délégation, conformément aux dispositions de l'article 3 de 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 12 rejeb 1402 (6 mai 1982).

Article 387.- L'agence foncière régionale est soumise à un contrôle de l'Etat visant à apprécier la conformité de la gestion de cette agence à la mission et aux objectifs qui lui sont assignés, ses performances techniques et financières ainsi que la régularité des actes de gestion du directeur.

Article 388.- Le contrôle visé à l'article 387 ci-dessus est exercé par une commission composée d'experts et par un agent comptable désigné par le Ministre des finances. La liste des experts et la présidence de cette commission seront arrêtés par le conseil d'administration.

Article 389.- Sont soumis, tous les six mois, à l'appréciation de la commission visée à l'article 388 ci-dessus :

- les mesures d'exécution du budget ;
- les modalités de passation et de réalisation des marchés de travaux ou de fournitures conclus par l'agence ;
- les conditions des acquisitions et des cessions foncières réalisées par l'agence ;
- les conventions passées avec les tiers ;
- l'utilisation des subventions que l'agence reçoit ou accorde ;
- l'application du statut du personnel ;
- les conditions de prises, extensions ou réductions de participations financières.

La commission examine les états financiers de l'agence. Elle formule une opinion sur la qualité du contrôle interne de l'agence. Elle s'assure également que les états financiers donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et des résultats de l'agence.

Article 390.- Pour l'exécution de sa mission, la commission peut à tout moment exercer tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place. Elle peut procéder à toutes enquêtes, demander communication ou prendre connaissance de tous documents ou titres détenus par l'agence.

Les rapports établis par la commission sont communiqués aux membres du conseil d'administration et aux autorités de tutelle de l'agence.

Article 391.- Le trésorier payeur veille à la régularité des engagements, des liquidations et des paiements décidés par l'ordonnateur et peut s'y opposer. Dans ce cas, il en informe le directeur qui peut lui ordonner de viser l'acte ou procéder à la dépense. Le trésorier payeur exécute la réquisition et fait immédiatement rapport de cette procédure au Ministre des finances, au président du conseil d'administration et à la commission visée à l'article 388 ci-dessus.

Article 392.- L'agence foncière régionale est exonérée pour l'ensemble des ses actes, activités ou opérations, ainsi que pour les revenus éventuels y afférents de tout impôt, taxe ou tout autre prélèvement fiscal à caractère national ou local.

Article 393.- Le recouvrement forcé des créances de l'agence qui n'ont pas un caractère commercial est effectué conformément aux dispositions de la loi n°15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, promulguée par le dahir n°1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3 Mai 2000).

Article 394.- Le personnel de l'agence est constitué par :

- des agents recrutés par ses soins sur la base du statut de son personnel ;
- des fonctionnaires des administrations publiques en service détaché ;
- des agents contractuels.

CHAPITRE II – Des mécanismes de financement de l'aménagement et de l'urbanisation

Section première : Contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation

Sous-section I – Champ d'application

Article 395.- A l'intérieur des périmètres des zones couvertes par un schéma directeur d'agglomération, un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, une contribution dite «contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation» est due à la suite :

- 1) d'une cession d'un immeuble englobé, pour la première fois, par un schéma directeur d'agglomération, un plan d'aménagement ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lui permettant de recevoir des projets d'habitat, industriels, touristiques, commerciaux ...;
- 2) du bénéfice d'un changement de zonage subséquent suite :
 - à une modification d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvée, postérieurement à la publication du présent code et qui a eu pour effet d'apporter une plus-value matérielle certaine à l'immeuble tel que le changement d'une zone affectée à l'habitat individuel en une zone d'habitat collectif à plusieurs niveaux ;
 - à un acte administratif qui a pour effet l'augmentation du Coefficient d'Occupation du Sol (COS : rapport superficies totales des planchers couverts et la superficie de la parcelle) ou du Coefficient d'Emprise au Sol (CES : rapport entre la superficie construite et la superficie de la parcelle).
- 3) de l'obtention de l'autorisation de lotir, de construire ou de créer un ensemble immobilier pour un immeuble n'ayant pas encore contribué au financement de l'aménagement et de l'urbanisation tel que prévu au présent article.

Article 396.- La contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation est exigible une seule fois sur les immeubles et ne peut être cumulative.

Article 397.- Sont exonérés de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation, les immeubles ci-après :

- les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux habous publics, aux agences régionales foncières affectés, par les documents d'urbanisme, à la voirie et aux équipements publics ;
- les parcelles sur lesquelles sont édifiées les demeures Royales ;
- les terrains affectés par les documents d'urbanisme aux casernes militaires ;
- les terrains appartenant aux œuvres d'assistance et de bienfaisance soumises au contrôle prévu par l'article premier de l'arrêté du 16 Ramadan 1354 (13 décembre 1935) relatif au contrôle des œuvres d'assistance et de bienfaisance ;
- les immeubles improductifs de revenus qui sont affectés exclusivement à la célébration des différents cultes ou à l'enseignement public ;
- les immeubles affectés aux ambassades et aux agences diplomatiques et consulaires, s'ils sont la propriété d'un Etat étranger dont les représentants sont accrédités auprès du gouvernement marocain ;
- les immeubles frappés par des servitudes d'inconstructibilité.

Sous-section II : Du calcul du recouvrement de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation

Article 398.- La contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation est calculée sur la base d'une contribution estimée à :

- 20% de la valeur vénale de la superficie totale de l'immeuble considéré pour les cas énoncés aux 1°) et 3°) de l'article 395 ci-dessus ;
- 30% de la valeur vénale de la superficie supplémentaire des planchers réalisés en vertu d'une modification de zonage accordée en application du 2°) du même article.

La contribution au financement de l'urbanisation est financière. Toutefois, elle doit être en nature lorsqu'il s'agit de mesures d'alignement pour libérer des emprises d'espaces publics.

Les modalités de recouvrement de ladite contribution sont fixées par voie réglementaire.

Article 399.- Sont exclus du calcul de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation :

- l'ensemble des superficies affectées aux équipements publics prévus par le plan d'aménagement, le plan de sauvegarde et de mise en valeur, le plan du lotissement ou de l'ensemble immobilier, et dont la remise gratuite et définitive s'opère, au profit de la partie désignée à cet effet, telle que la collectivité locale concernée ou l'administration affectataire ;
- la voirie prévue par le plan d'aménagement ou par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ne donnant pas lieu à indemnisation.

Article 400.- Le produit de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation est versé par le bénéficiaire ou par l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie à la caisse de la Trésorerie Générale, dans les dix (10) jours qui suivent l'accomplissement des opérations et actes assujettis à cette contribution tels que prévues aux articles 395 du présent code.

Article 401.- Le produit de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation est affecté à un compte d'affectation spéciale intitulé «fonds national de financement de l'aménagement et de l'urbanisation» dont l'ordonnateur est l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Article 402.- Les ressources du fonds national de financement de l'aménagement et de l'urbanisation prévu à l'article 401 ci-dessus, sont constituées par :

- le produit des contributions prévues à l'article 395 ci-dessus ;
- une partie (à déterminer par la loi de finances) du produit de la fiscalité nationale ou locale (TPI, ...) ;
- Les prêts concessionnels ;
- un prélèvement équivalent à 20% du montant versé en droit d'immatriculation effectuée à l'intérieur d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde homologués, lorsque ladite immatriculation n'intervient pas dans un délai de deux ans après la publication au «Bulletin Officiel» des arrêtés portant approbation desdits plans ;
- les restitutions des contributions versées par ce fonds et non utilisés ;
- les dons et legs.

Les emplois du fonds de financement de l'aménagement et de l'urbanisation sont :

- Le préfinancement et le financement des infrastructures primaires et hors site ;
- Les dépenses afférentes aux contributions incitatives aux opérations d'aménagement ;
- Les avances accordées en vue de la constitution de réserves foncières.

PARTIE III - CONSTRUCTION

TITRE PREMIER – DES REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

CHAPITRE PREMIER - Du permis de construire

Article 403.- Il est interdit de procéder à une construction sans qu'ait été obtenu un permis de construire.

Le permis de construire est également exigible dans le cas de modifications aux constructions existantes, si elles portent sur des points visés par les règlements d'aménagement, les règlements généraux de construction ainsi que les règlements communaux de construction.

Lorsqu'il s'agit de modifications à apporter à une construction en cours d'édification, qui ne portent pas sur les éléments essentiels assurant sa solidité et sa stabilité ainsi que son harmonie architecturale, la procédure de délivrance du permis de construire modificatif n'entraîne pas la suspension des travaux qui doivent cependant, se conformer aux règlements d'urbanisme et de construction.

Article 404.- Lorsque les modifications aux constructions existantes ne portent pas sur les points visés au deuxième alinéa de l'article 403 ci-dessus, les travaux peuvent être entrepris sur la base d'une déclaration de la personne habilitée à entreprendre les travaux, assortie d'une attestation de l'architecte et de l'ingénieur spécialisé en structure et solidité du bâtiment, responsables de l'opération, certifiant que les modifications projetées sont conformes aux règlements d'urbanisme et de construction.

Article 405.- Pour l'obtention du permis de construire visé à l'article 403 ci-dessus, les intéressés doivent présenter une demande appuyée d'un dossier technique comportant, outre les documents dont la liste est fixée par voie réglementaire, les documents relatifs à la conception architecturale ou à la modification de la construction.

Article 406.- Le permis de construire est délivré par le président du conseil communal, après examen du dossier technique visé à l'article qui précède, et ce, selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Le permis de construire doit être établi selon le modèle fixé par l'administration.

Article 407.- Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le pétitionnaire peut demander à obtenir un accord de principe sur le projet de construction qu'il envisage de réaliser. Dans ce cas, l'administration concernée peut l'autoriser à reporter le dépôt d'une partie des pièces du dossier visé à l'article qui précède, jusqu'à l'obtention de l'accord de principe et ce, suivant les modalités fixées par voie réglementaire.

Sont applicables, à la demande d'accord de principe prévu à l'alinéa précédent, les mêmes dispositions applicables, quant à son instruction, à la demande du permis de construire.

Toutefois, l'accord de principe ne peut, en aucun cas, être assimilé au permis de construire.

Ledit accord ne peut être remis en cause si le complément du dossier est déposé dans un délai de trois mois à compter de la date de sa délivrance.

Article 408.- Lorsque dans un lotissement ou dans une opération d'aménagement urbain, les constructions sont à réaliser par le lotisseur lui-même, le permis de construire peut être délivré avant l'achèvement des travaux d'équipement.

Le permis de construire peut être, également, délivré dans les mêmes conditions, dans le cas des lotissements dont les travaux sont réalisés de manière progressive en application des dispositions de l'article 106 ci-dessus.

Les garanties nécessaires à la préservation des équipements de ces lotissements sont, dans ce cas, produites conformément à l'article 107 du présent code.

Article 409.- La délivrance par le président du conseil communal du permis de construire doit intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé du dépôt du dossier.

A l'expiration du délai précité, le silence du président du conseil communal vaut refus de délivrance du permis de construire. Dans ce cas, le pétitionnaire dispose d'un délai de dix (10) jours à compter de l'expiration dudit délai, pour saisir le gouverneur d'une requête tendant à réexaminer sa demande en vue d'exercer, éventuellement, son pouvoir de substitution en application de l'article 77 de la loi n°78-00 portant charte communale et des textes pris pour son application.

Le délai qui s'écoule entre la saisine du gouverneur et sa réponse, qui ne peut excéder quinze (15) jours, suspend le délai légal prévu pour le recours pour excès de pouvoir.

Article 410.- Le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, notamment aux dispositions des plans d'aménagement et des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, des adaptations mineures justifiées par la nature du terrain à construire, sa configuration, sa situation par rapport aux constructions avoisinantes ou par rapport à la voirie publique, peuvent être autorisées.

Un permis de construire, assorti d'une ou plusieurs réserves peut être délivré, à charge pour l'administration de s'assurer, lors de la réalisation de la construction, que les réserves émises sont satisfaites, sauf dans des périmètres particuliers (aux alentours des palais et demeures royales, installations militaires, installations nucléaires...) désignés par des plans d'aménagement ou des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Le permis de construire est délivré sous réserve des droits des tiers.

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.

Tout refus de permis de construire et tout accord conditionné doivent être motivés et notifiés à l'intéressé.

Un registre consignait l'ensemble des autorisations délivrées doit être ouvert et tenu en permanence à la disposition du public au siège de la commune et à celui de l'agence d'urbanisme.

Article 411.- Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, le président du conseil communal peut, après avis conforme de l'agence d'urbanisme :

- soit surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire ; le sursis doit être motivé et ne peut excéder une année ;
- soit délivrer le permis de construire si la construction projetée est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'agglomération et à défaut d'un tel schéma, si elle est compatible avec la vocation de fait du secteur concerné.

Dans tous les cas, le projet autorisé doit satisfaire aux règlements de construction ainsi qu'aux dispositions relatives aux zones de recul de la construction par rapport aux limites de la voie publique riveraine et aux limites séparatives des propriétés avoisinantes destinées à l'habitat, fixées par voie réglementaire.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables à la construction des bâtiments publics et aux édifices destinés à l'exercice de cultes.

Article 412.- Le permis de construire est refusé si le terrain concerné par la construction n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable.

Toutefois, ledit permis peut être accordé 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 413.- En outre, le permis de construire est refusé si le projet ne prévoit pas le raccordement de l'immeuble au réseau général des télécommunications publiques et ce, quel que soit sa nature ou son usage.

Ces installations réalisées sous la responsabilité et le contrôle d'un exploitant de réseaux publics de télécommunications, titulaire d'une licence attribuée en vertu de la loi n°24-96 relative à la poste et aux télécommunications, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Elles doivent satisfaire aux conditions d'exploitation des services de télécommunications, prévues par les textes législatifs et réglementaires régissant le secteur des télécommunications.

Article 414.- En fonction de l'importance du projet, la décision portant autorisation, fixe la durée de validité de l'autorisation de construire, sans pour autant qu'elle ne soit inférieure à deux (2) ans ni supérieure à cinq (5) ans.

Le permis de construire est périmé si, à l'expiration du délai fixé par la décision d'autorisation, le pétitionnaire n'aura pas achevé la réalisation des travaux autorisés.

Le permis de construire peut être prorogé pour une durée n'excédant pas une année, sur la base d'une demande motivée, formulée par le pétitionnaire, au plus, un mois après l'expiration de la validité dudit permis, selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Le permis de construire peut être renouvelé tant que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, ayant servi de base à son octroi, n'ont pas subi de changement. Les modalités de renouvellement seront fixées par voie réglementaire.

Article 415.- Les documents techniques portant mention «conforme au RPS 2000» relatifs à la structure et à la stabilité des bâtiments, doivent être obligatoirement déposés au siège de la commune avant l'ouverture du chantier, sous peine du retrait du permis.

Une copie de ces documents doit être déposée en permanence au chantier.

CHAPITRE II - De la déclaration des travaux

Article 416.- Par dérogation aux dispositions des articles 403 et 404 ci-dessus, sont soumis à une simple déclaration préalable des travaux :

- les travaux de construction de type villa située dans les zones couvertes par un plan d'aménagement ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- les travaux de constructions à usage d'habitation ne dépassant pas quatre niveaux (R+3), envisagés dans un lotissement ayant fait l'objet d'une réception provisoire en application des dispositions du présent code.

Ladite déclaration, fixant la durée estimée pour la réalisation des travaux et au terme de laquelle expire sa durée de validité, est déposée par un architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes.

Cette déclaration à laquelle est joint le dossier visé à l'article 405 ci-dessus est déposée, contre récépissé apposé sur deux exemplaires des plans déposés, au siège de la commune concernée.

Par dérogation aux dispositions de l'article de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par le dahir n°... , le maître d'ouvrage du projet, objet de la déclaration, est tenu dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de son dépôt, et préalablement au commencement de la réalisation effective des travaux de construction, de s'acquitter des droits et taxes exigibles en matière de construction, en vertu des textes législatifs en vigueur en matière de construction.

Aucune modification majeure ne peut être apportée aux bâtiments objet de la déclaration qu'après renouvellement de cette dernière et ce, en vue d'informer l'administration de la modification envisagée.

L'architecte assume la responsabilité de veiller à la conformité de la construction concernée au cahier des charges du lotissement, notamment, les conditions de branchement de la construction telles que prévues aux articles 412 et 413 ci-dessus, et à toutes les lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme et de construction.

Un état des déclarations reçues doit être adressé, mensuellement, par le président du conseil communal à l'agence d'urbanisme concernée.

Article 417.- Sont soumis également à une déclaration préalable, présentée par le pétitionnaire :

- les travaux relatifs à la réparation et à la restauration des constructions existantes, s'il n'en résulte pas de modifications quant à leur volume ou forme ;
- les travaux d'aménagement interne ;
- les travaux de construction ordonnés par la justice.

La déclaration visée à l'alinéa précédent, qui doit faire état de la durée prévisible de la réalisation des travaux, est déposée, contre récépissé, au siège de la commune concernée, préalablement au commencement de la réalisation des travaux déclarés.

Dès la réception de ladite déclaration, le président du conseil communal concerné est tenu d'en informer les services compétents, notamment l'agence d'urbanisme.

L'intéressé est tenu d'informer, par écrit, le président du conseil communal dès l'achèvement des travaux et ce, en vue de leur récolement.

CHAPITRE III - De l'intervention de l'architecte, des ingénieurs spécialisés exerçant à titre privé et des ingénieurs géomètres-topographes et de leurs missions

Article 418.- Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et à des ingénieurs spécialisés exerçant à titre privé est obligatoire pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute modification apportée à une construction existante qui nécessite l'octroi d'un permis de construire ;
- tous travaux de restauration de monuments.

De même, le recours à un ingénieur géomètre-topographe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou modification d'un bâtiment existant nécessitant la détermination de son implantation et ce, à la demande de la commune ou de l'architecte chargé de la conception du projet.

Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et inscrit au tableau de l'ordre des architectes constitue une condition pour l'octroi du permis de construire.

Article 419.- Les architectes, les ingénieurs spécialisés et les ingénieurs géomètres-topographes assument la mission que leur confie le maître d'ouvrage sous réserve des dispositions prévues à l'article 420 ci-après.

Article 420.- 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'œuvre ;
 - l'établissement, dans le respect des lois et règlements en vigueur, des documents architecturaux graphiques et écrits, relatifs à la conception ou à la modification de la construction ;
 - veiller à la conformité des documents techniques réalisés par les ingénieurs spécialisés et les ingénieurs géomètres-topographes visés à l'article 419 ci-dessus avec la conception architecturale ;
 - suivre l'exécution des travaux de construction et en contrôler la conformité avec les plans architecturaux et les indications du permis de construire et ce, jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité ;
 - informer les autorités chargées du contrôle de la construction, des infractions aux documents architecturaux qu'il a établis.

b) les ingénieurs spécialisés sont obligatoirement chargés :

- de l'étude et l'établissement des documents techniques nécessaires relatifs à la conception de la construction ;
- du suivi de la réalisation des travaux se rapportant aux études techniques effectuées par eux ;

à charge pour eux de prendre les mesures qui s'imposent en matière d'essais et de contrôles des structures et de la qualité des matériaux qui seront fixées par l'administration, lesquels essais et contrôles doivent être effectués par un laboratoire agréé d'essais chargé à cet effet par le maître d'ouvrage.

c) les ingénieurs géomètres-topographes sont obligatoirement chargés de l'implantation du projet de construction et éventuellement du rétablissement des bornes.

Article 421.- Un cahier de chantier, dont le modèle est fixé par l'administration compétente, doit être ouvert et tenu en permanence et durant toute la durée des travaux sur le chantier, par l'architecte concepteur du projet.

Le cahier de chantier est mis à la disposition de tous les intervenants sous la responsabilité du chef du chantier.

Ce cahier de chantier doit obligatoirement contenir :

- tous les éléments relatifs à l'identité du projet ;
- la nature des travaux ;
- l'identité des entreprises par corps d'Etat ;
- l'avis d'ouverture de chantier ;
- les dates, notes, ordres et visas des visites des agents de l'administration ;
- les visites du maître d'œuvre ;
- les visites de l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé ;
- les visites de l'ingénieur géomètre-topographe ;
- les visites du bureau de contrôle, le cas échéant ;
- l'attestation de fin des travaux.

Doivent être consignés sur ledit cahier les comptes-rendus et observations des divers intervenants dans la construction.

CHAPITRE IV - Du permis d'habiter et du certificat de conformité

Article 422.- Le propriétaire d'une construction ayant fait l'objet d'un permis de construire ou de la déclaration visée à l'article 416 ci-dessus, ne peut en faire usage, une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou, s'il s'agit d'un immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité.

Ces pièces sont délivrées par le président du conseil communal au vu du cahier de chantier prévu à l'article 421 ci-dessus attestant par l'architecte de la bonne fin des travaux.

Pour toutes les constructions nécessitant un certificat de conformité, la délivrance de ce dernier est également conditionnée par la présentation de tous les plans techniques représentant les ouvrages et équipements exécutés, visés par l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé qui les a établis et suivis.

La déclaration d'achèvement des travaux de la construction doit comporter, le cas échéant, les modifications mineures éventuelles apportées au plan, objet du permis de construire ou de la déclaration, que la réalisation des travaux a rendu nécessaires et qui ne doivent pas, pour autant, déroger aux éléments fixés par les règlements en vigueur.

A défaut de délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité dans un délai de quinze (15) jours 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 pouvoir de substitution en application de l'article 77 de la loi n°78-00 portant charte communale et des textes pris pour son application.

Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont établis selon un modèle fixé par l'administration.

Article 423.- Le permis d'habiter ou le certificat de conformité des immeubles désignés à l'article 422 ci-dessus ne peuvent être délivrés qu'après vérification par l'exploitant de réseaux publics de télécommunications, sous la responsabilité et le contrôle duquel le raccordement a été réalisé, de la conformité du raccordement imposé en application dudit article.

Cette vérification doit être faite dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt du cahier de chantier. Faute de vérification à l'expiration dudit délai, celle-ci est réputée favorable.

Article 424.- Lorsque, dans un lotissement, les constructions sont réalisées par le lotisseur lui-même conformément aux dispositions du présent code, le permis d'habiter et le certificat de conformité ne peuvent être délivrés avant la réception provisoire des travaux dudit lotissement.

Article 425.- 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 avis de l'agence d'urbanisme, autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ledit changement est conforme à la vocation du secteur concerné et à la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitations ni des usagers des constructions avoisinantes.

CHAPITRE V - Du permis de démolir

Article 426.- Toute démolition, en totalité ou en partie, d'une construction, pouvant présenter un danger ou une nuisance pour le public et le voisinage, est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir délivré par le président du conseil communal, après avis de l'agence d'urbanisme.

A cet effet, le pétitionnaire doit présenter une demande au président du conseil communal qui pourra, le cas échéant, lui demander la production d'une attestation d'un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé en structure et stabilité des bâtiments, certifiant que la démolition ne présente pas de danger ni de nuisance pour le public et le voisinage et prescrivant, le cas échéant, les mesures de confortement nécessaires pour sécuriser les constructions et les voies avoisinantes.

La délivrance du permis de démolir peut être subordonnée à la réalisation d'études ou à l'exécution des travaux de renforcement, relatifs aux alentours de la construction à démolir.

Ne sont pas soumises aux dispositions du présent article les opérations de démolition prévues aux articles 330, 335, 336, 339 et 465 du présent code.

Article 427.- La délivrance par le président du conseil communal du permis de démolir doit intervenir dans un délai maximum de huit (8) jours à compter de la date de délivrance du récépissé du dépôt de la demande.

A l'expiration du délai précité, le silence du président du conseil communal vaut délivrance du permis de démolir.

CHAPITRE VI - Des règlements de construction

Article 428.- Des règlements dits «règlements généraux de construction» sont établis par l'administration. Ils fixent les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de l'esthétique et de la commodité publique, et 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 conditions d'utilisation des énergies renouvelables notamment, de l'énergie solaire ;
- les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable ;
- les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Il est établi un règlement général de construction pour les constructions conçues selon les techniques et avec les matériaux locaux traditionnels.

Article 429.- Les règlements généraux de construction visés à l'article 428 ci-dessus, sont applicables, dans les conditions qu'ils fixent, à l'ensemble du territoire national sauf dispositions contraires contenues dans lesdits règlements.

Article 430.- Le président du conseil communal peut fixer, par arrêtés des règlements dits «règlements communaux de construction», celles des dispositions définies à l'article 428 ci-dessus qui ne sont pas prévues par les règlements généraux de construction, par les plans d'aménagement ou par les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Le président du conseil communal peut, dans les mêmes formes, prendre les dispositions d'encadrement de la production architecturale et paysagère à observer sur la totalité ou partie d'une commune.

Ces règlements sont pris après délibération du conseil communal, approuvée conformément aux dispositions de la loi n°78-00 portant charte communale. Ils doivent être conformes aux dispositions des règlements généraux de construction et à celles des règlements d'aménagement.

Article 431.- Les dispositions des règlements généraux de construction établis postérieurement aux règlements communaux de construction, se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes de ces derniers.

CHAPITRE VII – Dispositions diverses

Article 432.- Les constructions devant être édifiées sur le domaine public par une personne physique ou morale autre que la personne affectataire du domaine public concerné ou autre qu'une personne titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ou d'une concession emportant occupation temporaire du domaine public, doivent, outre le permis de construire prévu par le présent code, faire l'objet d'une autorisation préalable expresse du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ou de l'autorité

déléguée par lui à cet effet, prise après avis conforme de l'autorité gouvernementale compétente ou de l'autorité déléguée par lui à cet effet.

Article 433.- Les dispositions de la partie III du présent code ne sont applicables ni aux ouvrages relatifs à la défense nationale, ni aux équipements d'infrastructure tels que barrages, digues, tunnels, ni aux ouvrages réalisés par les autorités portuaires sur le domaine public dans l'enceinte du port et qui sont exclusivement affectés à l'exploitation de ce dernier conformément au schéma d'aménagement du port.

Toutefois les bénéficiaires de cette disposition sont tenus de prendre les mesures nécessaires de nature à assurer l'intégration desdits ouvrages et équipements dans leur environnement.

PARTIE IV – CONTROLE ET SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER – Contrôle des infractions

Article 434.- Le contrôle du respect des dispositions du présent code et de celles des règlements de construction et d'urbanisme est effectué par les agents visés au deuxième alinéa ci-dessous à l'initiative du gouverneur, de son propre chef ou à la demande du président du conseil communal ou du directeur de l'agence d'urbanisme.

Les infractions aux dispositions précitées sont constatées par :

1. les officiers de police judiciaire ;
2. les agents commissionnés à cet effet par le gouverneur.

Article 435.- Les officiers et les agents, visés à l'article 434 ci-dessus, ayant constaté une des infractions visées audit article, en établissent procès-verbal rédigé conformément aux dispositions de l'article 24 du code de procédure pénale, qu'ils transmettent dans le délai de trois jours au gouverneur concerné qui le transmet au procureur du Roi. Copie dudit procès est transmise au président du conseil communal, au directeur de l'agence d'urbanisme concernée ainsi qu'au contrevenant.

Dès réception du procès-verbal et lorsque les travaux sont en cours, le gouverneur notifie au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier par décision écrite et motivée et en informe le président du conseil communal.

Le gouverneur ordonne également pendant l'arrêt des travaux la saisie, le cas échéant, du matériel, des outillages et des matériaux de construction ainsi qu'à la fermeture du chantier et sa mise sous scellés.

Ladite autorité peut ordonner la destruction immédiate des constructions irrégulières et procéder à l'évacuation, par voie administrative et sans recourir à aucune mesure judiciaire, du site de l'infraction de ses occupants si la persistance a pour effet de porter atteinte à l'ordre public.

Est considéré contrevenant, en application des dispositions du présent titre, le propriétaire, le possesseur ou l'occupant de l'immeuble objet de l'infraction.

CHAPITRE II – Sanctions

Section première - Sanctions pénales

Article 436.- Les travaux d'équipement ou de construction ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier, qu'ait été délivrée ou pas l'autorisation prévue par l'article 66 ci-dessus et effectués sur le domaine public ou sur une propriété privée dont l'affectation, telle qu'elle résulte d'un schéma directeur d'agglomération, d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, n'est pas destinée à la construction, doivent être démolis sur l'ordre du gouverneur.

L'ordre du gouverneur précise le délai imparti au contrevenant pour démolir et remettre les lieux en l'état primitif. Passé ce délai, les travaux de démolition sont effectués aux frais du contrevenant par le gouverneur.

La démolition et la remise en l'état primitif des lieux ne font pas obstacle à l'engagement des poursuites et ne mettent pas fin aux poursuites engagées.

Article 437.- Lorsque les faits constatés sont constitutifs d'infractions :

- aux dispositions de l'article 66 ci-dessus ;
- ou à l'interdiction de construire sans permis édictée par l'article 403 ci-dessus ou sans déclaration du commencement des travaux conformément à l'article 416 ci-dessus ;
- ou à l'interdiction d'utilisation de la construction sans permis d'habiter ou certificat de conformité prévue par l'article 422 ci-dessus ;
- ou à l'interdiction de la démolition sans permis de démolir prévu à l'article 426 ci-dessus ;
- ou lorsqu'ils consistent en un détournement d'affectation de la construction en violation de l'article 425 ci-dessus ou en une violation des règlements généraux ou communaux de construction prévus aux articles 428 et 430 ci-dessus ;

le gouverneur dépose plainte entre les mains du procureur du Roi compétent aux fins d'engager la procédure des poursuites à l'encontre du contrevenant. Le président du conseil communal et le directeur de l'agence d'urbanisme concernée en sont informés.

Si le gouverneur juge utile l'application de l'article 438 ci-après, il joint au dépôt de la plainte copie de la mise en demeure prévue au premier alinéa dudit article.

Le gouverneur ordonne également, s'il est nécessaire en cas de non soumission à l'ordre d'arrêt des travaux, la saisie du matériel, des outillages et des matériaux de construction ainsi que la fermeture du chantier et sa mise sous scellés.

En cas de condamnation, le tribunal prononce la confiscation du matériel, des outillages et des matériaux de construction saisis sous réserve des droits des tiers de bonne foi.

Article 438.- Si les faits constitutifs de l'une des infractions prévues à l'article 437 ci-dessus peuvent être rapportés car ils ne présentent pas un trouble grave aux règlements d'urbanisme ou de construction violés, le gouverneur ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à dix (10) jours ni excéder trente (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 439 et suivants ci-après du présent chapitre.

Le gouverneur 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 439.- Lorsque l'infraction consiste en une construction sans autorisation préalable ou sur une zone réglementairement non susceptible d'accueillir la construction édifiée 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 par l'ajout d'étage(s) supplémentaire(s), l'implantation autorisée ou la surface constructible, le gouverneur doit, après en avoir avisé le président du conseil communal et après que la plainte visée à l'article 437 ci-dessus eut été déposée, ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières.

L'ordre de démolir visé au premier alinéa de l'article 439 ci-dessus est notifié au contrevenant et précise le délai qui lui est accordé pour effectuer les travaux de démolition, sous peine d'une amende astreinte d'un montant de 100 dhs sur chaque jour de retard, délai qui ne peut excéder trente (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 ; il peut, le cas échéant, être fait recours à la force publique.

Article 440.- Si à l'expiration du délai de 72 heures, à compter de la date de transmission de la convocation du contrevenant par le gouverneur, le contrevenant ne se présente pas pour audition sur le lieu des travaux, l'ordre de démolition est donné et exécuté sans délai.

Dans les cas visés à l'article 439 ci-dessus et au présent article, l'opération de destruction est entreprise en présence d'un représentant du ministère public.

Article 441.- La démolition de la construction ne fait pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées.

Article 442.- Est punie d'une amende de 1.000 à 2.000 dhs toute personne ayant fait obstacle à la visite, par les personnes visées à l'article 434 ci-dessus, des chantiers à l'intérieur desquels des travaux sont en cours, n'a pas procédé à l'affichage de l'autorisation d'effectuer les travaux de lotissement, de création d'ensemble immobilier, de construction ou de démolition ou n'a mis à la disposition, sur le chantier les documents autorisés, permettant aux agents chargés du contrôle, la vérification de la conformité des travaux.

Article 443.- Sont punies d'un emprisonnement de 6 mois à 3 ans et d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de dirhams, la création d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier ou l'entreprise à cet effet, de travaux d'équipement ou de construction sans qu'ait été obtenue l'autorisation prévue aux articles 66 ou 125 ci-dessus.

Est punie d'un emprisonnement d'un an à 5 ans et d'une amende de 200.000 à 2.000.000 de dirhams, la création d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier dans une zone interdite ou non ouverte à l'urbanisation ou sur le domaine public.

Des circonstances atténuantes sont accordées aux lotisseurs ayant déclaré, de leur propre chef, ces infractions et recouru à l'administration en vue de régulariser la situation de leurs lotissements et de les intégrer selon les conditions prévues à la section XI du titre IV de la partie première du présent code.

Article 444.- Est punie d'un emprisonnement de 1 mois à 3 mois et d'une amende de 10.000 à 30.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui engage une construction sans avoir obtenu le permis de construire prévu à l'article 403 ci-dessus ou sans avoir présenté la déclaration prévue à l'article 416 ci-dessus.

L'amende prévue à l'alinéa ci-dessus est portée au double lorsque les travaux de construction sans permis de construire ou n'ayant pas fait l'objet de déclaration sont effectués au cours de la nuit ou pendant les jours fériés.

Est punie d'un emprisonnement de 1 mois à 2 mois et d'une amende de 3.000 à 15.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui apporte des modifications à une construction existante, sans permis de construire.

Est puni d'un emprisonnement de 1 mois à 6 mois et d'une amende de 10.000 à 20.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement :

- toute personne titulaire d'un permis de construire qui construit un immeuble en violation du permis qui lui a été délivré ou modifie les volumes externes ou l'implantation autorisés, la surface constructible ou la destination de l'immeuble ;
- le contrevenant qui viole l'une des interdictions visées au deuxième de l'article 58 du présent code ou qui a procédé à des démolitions de constructions en violation de l'article 426 ci-dessus.

Est punie d'un emprisonnement de 3 mois à 1 an et d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne titulaire d'un permis de construire qui construit un immeuble en violation du permis qui lui a été délivré par l'ajout d'un étage ou plus.

Est punie d'un emprisonnement de 1 an à 3 ans et d'une amende de 300.000 à 1.000.000 de dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui édifie une construction dans des zones non ouvertes ou interdites à l'urbanisation ou sur le domaine public.

Article 445.- Est punie d'un emprisonnement de 2 mois à 1 an et d'une amende de 200.000 à 1.000.000 de dirhams, toute violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et/ou de construction généraux ou communaux concernant la stabilité et la solidité de la construction et par le règlement parasismique.

Est punie d'un emprisonnement de 1 mois à 6 mois et d'une amende de 50.000 à 300.000 dirhams toute violation des normes en vigueur édictées par les règlements d'urbanisme et/ou de construction généraux ou communaux concernant l'utilisation des matériaux et de procédés de construction interdits et les mesures destinées à la prévention des incendies.

Article 446.- Est punie d'un emprisonnement de 1 mois à 2 mois et d'une amende de 30.000 à 300.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement :

- toute violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction en ce qui concerne les volumes externes ou l'implantation autorisée ou la surface constructible ;
- toute violation des normes édictées par les règlements d'urbanisme et de construction, en ce qui concerne les conditions d'aération ou les équipements en rapport avec la santé et la salubrité publiques, s'il s'agit d'une construction destinée à l'usage du public.

Article 447.- Est punie d'une amende de 1.200 à 5.000 dirhams, toute violation des normes édictées par les règlements généraux ou communaux de construction et d'urbanisme autres que celles visées aux articles 445 et 446 ci-dessus.

Tout architecte, ingénieur spécialisé exerçant à titre privé ou ingénieur géomètre-topographe qui, en violation des dispositions de l'article 81 ci-dessus, omet d'apposer sa signature sur les documents qu'il établit, dans le cadre des missions qui lui sont confiées en application du présent code, est passible de la peine d'amende prévue au premier alinéa ci-dessus.

Article 448.- Toute modification, de quelque nature que ce soit, portant atteinte à l'unité architecturale et esthétique de la façade d'un immeuble à usage collectif, est passible d'une amende de 1.200 à 2.000 dirhams.

En outre, le contrevenant doit rétablir, à ses propres frais, la partie de la façade modifiée, en son état d'origine.

Le non rétablissement des lieux en leur état d'origine est passible d'une peine d'emprisonnement de 1 à 6 mois.

Article 449.- Est punie d'une amende de 1.200 à 20.000 dirhams l'occupation par le propriétaire d'une construction personnelle à usage individuel sans l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité selon le cas.

Est punie d'un emprisonnement de 3 mois à 1 an et d'une amende de 50.000 à 300.000 dirhams et de l'une de ces deux peines seulement, tout propriétaire qui met une construction à la disposition d'autrui avant l'obtention d'un permis d'habiter ou d'un certificat de conformité.

Article 450.- Est puni d'un emprisonnement de 3 mois à 1 an et d'une amende de 100.000 à 500.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque délivre une autorisation de lotir ou de créer un ensemble immobilier ou de morceler, sans avoir respecté la procédure législative et réglementaire en vigueur prévue pour la délivrance de ladite autorisation.

Article 451.- Est puni d'un emprisonnement de 3 mois à 2 ans et d'une amende de 50.000 à 200.000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque délivre un permis de construire sans avoir respecté la procédure législative et réglementaire en vigueur prévue pour la délivrance dudit permis.

Toutefois, lorsque la construction, objet du permis de construire délivré illégalement, n'a pas fait l'objet d'une réalisation totale ou partielle, le contrevenant n'est passible que d'une amende de 2.000 à 20.000 dirhams.

Est puni d'un emprisonnement de 1 mois à 1 an et d'une amende de 50.000 à 200.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque délivre le permis d'habiter ou le certificat de conformité, visés à l'article 422 du présent code, sans avoir respecté la procédure législative et réglementaire en vigueur prévue pour la délivrance desdits permis ou certificat de conformité.

La responsabilité civile personnelle du contrevenant est engagée à l'égard des personnes ayant subi un préjudice en conséquence de la réalisation des infractions visées aux alinéas précédents et qui ont droit à la réparation des dommages subis. A défaut, les préjudices sont réparés par la partie dont relève le contrevenant et les montants nécessaires inscrits en dépenses obligatoires à son budget.

La responsabilité civile des coauteurs de l'infraction, tels qu'ils sont énumérés à l'article 461 du présent code peut être poursuivie dans les formes du droit commun.

Article 452.- La condamnation devenue définitive du contrevenant en application des dispositions de l'article 451 ci-dessus entraîne sa démission d'office de toutes ses fonctions électives locales, provinciales, préfectorales ou régionales et son inéligibilité pour une durée de dix (10) ans à tout mandat ou fonction élective locale, provinciale, préfectorale, régionale ou professionnelle.

Article 453.- Est punie d'une amende de 1.000 à 10.000 dirhams toute personne qui engage des travaux en violation des dispositions de l'article 417 ci-dessus.

Article 454.- Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 100 ci-dessus et de toutes autres dispositions contraires notamment en matière de vente en l'état futur d'achèvement, est puni d'un emprisonnement de 2 mois à 1 an et d'une amende de 30.000 à 300.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, la cession, la location, le partage ou la mise en cession ou en location de lots d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier, si le lotissement ou l'ensemble immobilier n'a pas été autorisé ou n'a pas encore fait l'objet du procès-verbal de réception provisoire des travaux,.

Chaque cession, location ou mise en cession ou en location de lot ou de logement est considérée comme une infraction séparée.

Est puni de la même amende la cession, la location ou l'échange de logement ou de toute autre construction si la construction n'a pas été autorisée ou n'a pas fait objet d'un permis d'habiter ou certificat de conformité.

Est considérée comme infraction séparée, chaque cession ou location de construction ou de logement.

Article 455.- Sont punies d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de dirhams et d'une peine d'emprisonnement de 6 mois à 3 ans ou de l'une de ces deux peines seulement, les infractions aux dispositions de l'article 128 du présent code.

Article 456.- Sont punies d'une amende de 10.000 à 50.000 dirhams les infractions aux dispositions des articles 102, 103, 130 et 131 du présent code.

Article 457.- Est punie d'une amende de 20.000 à 50.000 dirhams et d'une peine d'emprisonnement de 1 à 6 mois ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne ayant commis des manœuvres qui faussent le recensement des ménages de l'habitat insalubre.

Article 458.- Est punie d'une amende de 20.000 à 50.000 dirhams par unité d'installation insalubre toute personne physique ou morale ayant contribué à l'installation ou à la prolifération de l'habitat insalubre.

Article 459.- Tout intermédiaire qui aura participé à quelque titre que se soit à une transaction immobilière portant sur l'habitat insalubre est punie d'une amende allant de 10 à 30% du montant de la transaction.

Article 460.- Est punie d'un emprisonnement de 6 mois à 1 an toute personne physique qui procède à la vente d'un immeuble déclaré impropre à l'habitation en application de l'article 472 ci-après.

Article 461.- Sont considérés comme co-auteurs des infractions aux dispositions du présent code et aux règlements d'urbanisme ou généraux ou communaux de construction, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé exerçant à titre privé, l'ingénieur géomètre - topographe ou coordonnateur ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction ainsi que tous les fonctionnaires ou les agents publics ayant facilité la commission desdites infractions.

Les co-auteurs précités sont passibles des sanctions prévues pour les auteurs principaux sauf en cas d'infraction plus grave.

En outre, le tribunal peut prononcer à leur encontre l'interdiction d'exercice de leur profession pour une durée n'excédant pas 30 mois, lorsque l'infraction commise a un lien direct avec l'exercice de la profession.

Article 462.- La juridiction compétente peut ordonner, sur demande de l'autorité chargée de délivrer le permis de construire ou l'autorité locale ou toute autre personne ayant subi un dommage du fait de la construction, qu'elle soit personne physique ou morale telles que les associations et les organisations ayant intérêt, 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, dans le cas où il n'a pas été fait application des articles 439 et 440 ci-dessus, si l'infraction consiste en l'édification d'une construction dans une zone non destinée en vertu des règlements en vigueur à l'implantation de la construction réalisée ou en cours de réalisation.

Elle peut dans les mêmes conditions, ordonner la démolition partielle ou totale de l'immeuble pour l'adapter aux règlements en vigueur, si la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée, ou si elle est en cours de construction dans les cas visés par l'article 439 ci-dessus.

Les travaux ordonnés par la juridiction doivent être exécutés dans un délai de trente (30) jours à dater de la notification du jugement devenu définitif. A défaut, l'autorité locale peut y faire procéder, quarante huit (48) heures après la mise en demeure adressée au contrevenant, aux frais et risques de ce dernier, majorés de 10% de la valeur desdits travaux, et prendre toutes mesures nécessaires à cette fin.

Ladite juridiction peut également, si aucun ordre de démolition n'a été prononcé, ordonner le paiement d'une amende annuelle supplémentaire allant de 2.000 à 5.000 dirhams.

Article 463.- Le cumul des infractions entraîne le cumul des amendes.

Article 464.- En 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 au présent titre sont portées au double.

Article 465.- Nonobstant la procédure prévue au présent chapitre, toute construction de quelque nature que ce soit édiflée sur le domaine public en violation des dispositions de l'article 432 ci-dessus, fait l'objet, nonobstant tout recours, d'une confiscation au profit de l'Etat ou de la collectivité locale concernée ou d'une démolition effectuée d'office par le gouverneur de sa propre initiative ou sur réquisition du gestionnaire du domaine public concerné aux frais du contrevenant.

Les dispositions ci-dessus relatives à la confiscation ou la destruction des constructions s'appliquent également aux constructions édifiées en violation des règles en vigueur sur des terrains affectés à l'administration de la défense nationale. Dans ce cas, la réquisition au gouverneur est présentée par l'autorité chargée de la défense nationale.

Section II – Sanctions civiles

Article 466.- Est réputée nulle et sans effet toute autorisation délivrée en violation des dispositions du présent code

Cette nullité peut être invoquée par l'Etat dans un délai n'excédant pas six mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de la décision considérée.

Article 467.- Les ordres prévus en vertu de ce titre sont notifiés au contrevenant par voie administrative.

Si ces notifications s'avèrent impossibles, il est procédé au dépôt de copies des ordres concernés au siège de l'autorité administrative dont relève l'immeuble objet de l'infraction avec l'affichage d'autres copies au lieu dudit immeuble.

Article 468.- Sont frappés de nullité absolue :

- les actes de cession, de location ou de partage passés en infraction aux dispositions du présent code ;
- les transactions portant sur un bien immobilier d'habitat insalubre, quelle que soit leur nature ;

effectués par acte authentique ou sous seing privé, enregistrés ou non.

Article 469.- Les communes et les agences d'urbanisme se répartissent par moitié les fonds perçus au titre des amendes prononcées en vertu du présent code et ce, sans préjudice des dispositions de l'article 47 du dahir n°1-92-280 du 4 rajeb 1413 (29 décembre 1992) portant loi de finances de l'année 1993, tel qu'il a été modifié et complété.

PARTIE V – DISPOSITIONS COMMUNES DIVERSES ET MESURES TRANSITOIRES

TITRE PREMIER – DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE PREMIER - De la note de renseignements

Article 470.- Toute personne intéressée peut demander à l'agence d'urbanisme compétente d'obtenir les informations nécessaires afférentes aux dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme sur la base d'un schéma directeur d'agglomération, d'un plan d'aménagement ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur homologué. Ladite agence délivre au demandeur un document dit "note de renseignements" dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date de réception de la demande.

La durée de validité de ladite note est de six (6) mois, lorsque le document d'urbanisme concerné est en cours d'instruction ou d'approbation. Au cas où le document est approuvé, cette note demeure valable tant que la validité de ce dernier n'a pas cessé.

La demande de renseignements doit être établie conformément au modèle fixé par l'administration et donne lieu à une rémunération.

CHAPITRE II - Des décrets et des arrêtés de reconnaissance

Article 471.- Dans tout le Royaume, il peut être procédé à la reconnaissance des routes, chemins, pistes ou rues 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 arrêté du gouverneur de la préfecture ou de la province concernée en ce qui concerne les autres voies de communications routières.

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 passée le délai d'un an à partir de leur publication au «Bulletin Officiel».

CHAPITRE III – Du contrôle de la stabilité et de la solidité des immeubles

Article 472. Il est institué dans chaque préfecture ou province, sous la présidence du gouverneur ou de son représentant, une commission constituée d'office par le gouverneur comprenant parmi ses membres permanents les présidents de conseils communaux relevant de la préfecture ou de la province, le directeur de l'agence d'urbanisme et les représentants des administrations concernés, chargée du contrôle de la stabilité et de la solidité des immeubles.

Lorsque la commission constate, notamment suite à une expertise, que l'immeuble ou la construction présente un danger grave et imminent pour les personnes qui y habitent et pour le voisinage immédiat, elle en fait rapport au gouverneur, au président du conseil communal, aux propriétaires et aux habitants concernés.

Dans ce cas le gouverneur déclare la construction impropre à l'habitation et ordonne son évacuation, quand celle-ci est occupée.

Il est interdit, lorsqu'une construction est déclarée impropre à l'habitation, de la faire occuper par des personnes à quelque titre que ce soit, sous peine des sanctions prévues au deuxième alinéa de l'article 449 du présent code.

Lorsque les occupants de la construction, objet de l'ordre d'évacuation, sont dans l'incapacité d'accéder à un logement décent par leurs propres moyens, le président de la commune concernée prend, avant d'ordonner l'évacuation, les mesures nécessaires pour le relogement prioritaire desdites personnes.

Si la commission constate que la construction nécessite des travaux, elle établit la liste de ces travaux, et en informe le président de la commune concernée et le propriétaire.

Dans ce cas, le président de la commune concernée précise au propriétaire le délai imparti pour réaliser lesdits travaux.

Passé ce délai, les travaux de réparation sont effectués, sur ordre dudit président de conseil, aux frais du propriétaire par la commune concernée.

En dehors des cas prévus ci-dessus, la commission est habilitée à proposer toutes recommandations utiles.

TITRE II – DISPOSITIONS DIVERSES ET MESURES TRANSITOIRES

CHAPITRE PREMIER – Dispositions diverses

Article 473.- Les dispositions de la section première du chapitre IV du titre III de la partie première du présent code sont applicables pour la réalisation des voies de communication terrestres non communales.

Article 474.- Les dispositions visées à l'article 72 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 475.- N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées en application du présent code 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 à 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 476.- Les schémas directeurs d'agglomération, les plans d'aménagement et les plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent tenir compte des cartes géophysiques contenant en particulier les informations disponibles sur la géotechnique, les matériaux locaux, la géologie, l'hydrogéologie, la sismotectonique et la topographie.

Article 477.- Les Agences d'urbanisme, sont habilitées à modifier d'office les dispositions des plans d'aménagement ou de développement des agglomérations rurales approuvés à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel», afin de tenir compte de la répartition des communes dans les zones de sismicité et du classement des constructions en fonction du degré de protection auxquelles elles doivent satisfaire, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Les modifications apportées aux plans d'aménagement et de développement des agglomérations rurales précitées sont approuvées par l'administration.

Les modifications précitées sont portées à la connaissance des collectivités locales concernées.

CHAPITRE II – Mesures transitoires

Article 478.- Tout propriétaire de construction édifée antérieurement à la publication du présent code au «Bulletin Officiel», en violation partielle ou totale des dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, et située en dehors des lotissements irréguliers objet d'un projet d'intégration en application des dispositions de la section XI, du paragraphe premier, du chapitre premier, du titre IV de la partie première du présent code, est tenu de demander la régularisation de la situation de sa construction et ce, dans un délai maximum de vingt quatre (24) mois, à compter de la date de ladite publication.

Les intéressés sont tenus de présenter, à cet effet, une demande à l'autorité communale compétente, à laquelle seront jointes des pièces comportant toutes les indications nécessaires relatives aux travaux de construction réalisés en infraction aux lois et règlements en vigueur, et précisant le degré de réponse de la construction aux normes de stabilité et de solidité, requises.

Un certificat de régularisation de la situation de la construction considérée, qui se substitue au permis d'habiter ou au certificat de conformité, est délivré à tout demandeur, après paiement des taxes sur les opérations de construction exigibles, en vertu des dispositions de la législation relative à la fiscalité locale en vigueur, au cas où les travaux répondent aux normes susmentionnées.

Dans le cas où aucune demande de régularisation de la situation de la construction concernée n'est formulée, le propriétaire de celle-ci devient passible d'une taxe annuelle, au profit de la commune, égale au montant dû sur les travaux irrégulièrement réalisés, dont le président du conseil communal ordonne le recouvrement conformément aux règles prévues par la loi n°15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, promulguée par le dahir n°1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3mai 2000).

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par un texte réglementaire.

Article 479.- Les schémas directeurs d'aménagement urbain approuvés à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel» continuent à produire les effets prévus par la loi n°12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), jusqu'à la date de publication du texte d'approbation des nouveaux schémas directeurs d'agglomération qui leur seront substitués.

Article 480.- Les plans d'aménagement approuvés à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel» continuent à produire les effets prévus par la loi précitée n°12-90 relative à l'urbanisme jusqu'à la date de publication du texte d'approbation des nouveaux plans d'aménagement ou plans de sauvegarde et de mise en valeur qui leur seront substitués.

Article 481.- Les plans de développement des agglomérations rurales approuvés à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel» continuent à produire les effets prévus par le dahir n°1.60.063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales jusqu'à la date de publication du texte d'approbation des plans d'aménagement ou plans de sauvegarde et de mise en valeur qui leur seront substitués.

Article 482.- Les procédures d'instruction et d'approbation des schémas directeurs d'aménagement urbain et des plans d'aménagement dont les conseils communaux auront été saisis à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel», seront menées à leur terme conformément aux dispositions de la loi n°12-90 précitée.

Article 483.- Les procédures d'instruction et d'approbation des plans de développement dont les conseils communaux auront été saisis à la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel» seront menées à leur terme conformément aux dispositions du dahir n°1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales.

Article 484.- La modification des schémas directeurs d'aménagement urbain approuvés en application de la loi n°12-90 précitée interviendra dans les formes et conditions prévues par le présent code.

Article 485.- La modification des plans d'aménagement approuvés en application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme interviendra dans les formes et conditions prévues par le présent code.

Article 486.- Est ouvert, au profit des gouverneurs, un délai de six (6) mois courant à compter de la date de publication du présent code au «Bulletin Officiel», pour saisir le tribunal administratif compétent afin que ce dernier se prononce sur la régularité des permis de construire délivrés avant ladite date pour des constructions édifiées sur le domaine public.

TITRE III – DISPOSITIONS FINALES

Article 487.- Les dispositions du présent code n'affectent pas les attributions exceptionnelles reconnues à certaines autorités administratives en vertu de la loi n°78-00 portant charte communale, promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002), telle qu'elle a été modifiée et complétée et le dahir portant loi n°1-84-150 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux lieux affectés au culte musulman tel qu'il a été modifié et complété.

Article 488.- Les présidents des conseils communaux exercent les attributions qui leur sont reconnues par le présent code, sous réserve des dispositions des articles 104 et 136 de la loi n°78-00 précitée.

Article 489.- Sont abrogées toutes dispositions contraires et notamment celles des textes législatifs suivants :

- la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;
- la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juillet 1992) ;
- le dahir n°1-60-063 du 30 hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- le dahir portant loi n°1-84-17 du 21 rebia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du grand Casablanca ;
- le dahir du 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains tel qu'il a été modifié et complété.
- le dahir du 13 chaouel 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

Article 490.- Les références faites par les textes législatifs et réglementaires en vigueur aux dispositions :

- du dahir du 7 kaâda 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme et la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;
- du dahir du 20 moharrem 1373 (30 septembre 1953) relatif aux lotissements et aux morcellements et de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- du dahir n°1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales, le dahir portant loi n°1-84-17 du 21 rebia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du grand Casablanca ;
- le dahir du 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains tel qu'il a été modifié et complété ;
- le dahir du 13 chaouel 1340 (10 juin 1922) sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 25 moharrem 1336 (10 novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains ;

s'appliquent de plein droit aux dispositions correspondantes édictées par le présent code.

Article 491.- Les dispositions du présent code prennent effet à compter de la publication au «Bulletin Officiel» des dispositions réglementaires nécessaires à leur application.

SOMMAIRE

PARTIE PREMIERE - URBANISME

TITRE PREMIER - Dispositions préliminaires	3
Chapitre premier - Champ d'application- Définition	3
Chapitre II – Des principes généraux	3
Section première : De la concertation et de la participation.....	3
Section II : De la mixité fonctionnelle et sociale.....	3
TITRE II - Stratégie d'aménagement et orientation de l'urbanisation	4
Chapitre Premier - Schéma Directeur d'Agglomération	4
Section première : Définition et champ d'application.....	4
Section II : Objet du schéma directeur d'agglomération.....	4
Section III : Elaboration, instruction, approbation et révision.....	5
Section IV : Effets du schéma directeur d'agglomération.....	6
Section V : Dispositions diverses.....	7
TITRE III – Règles générales d'utilisation du sol	8
Chapitre Premier – Du plan d'aménagement	8
Section première : Champ d'application.....	8
Section II : Objet du plan d'aménagement.....	8
Section III : Elaboration, instruction et approbation	8
Section IV : Effets du plan d'aménagement.....	11
Section V : Mise en œuvre du plan d'aménagement.....	12
Section VI : Révision et réadaptation du plan d'aménagement.....	12
Chapitre II – Du plan de sauvegarde et de mise en valeur	13
Section I : Champ d'application	13
Section II : Objet du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	13
Section III : Elaboration, instruction et approbation	14
Section IV : Effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	15
Section V : Mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	16
Section VI : Révision et réadaptation du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	16
Chapitre III – Des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité	17
Section première : Etude, procédure d'instruction et d'approbation.....	17
Section II : Effets des arrêtés d'alignement et des arrêtés d'alignement emportant cessibilité.....	17
Section III : Mise en œuvre	18
Section IV : Révision et réadaptation	18
Chapitre IV – Dispositions communes	18
Section première : Contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale.....	18
TITRE IV – Des Aménagements Urbains	19
Chapitre unique – Des Opérations d'Aménagements	19
Paragraphe premier : Des lotissements	19
Section première : Définition.....	19
Section II : De l'autorisation de lotir.....	19

Section III : Des obligations du lotisseur.....	22
Sous section I : Du dépôt à la conservation foncière du dossier approuvé.....	22
Sous section II : Du recours à l'architecte et aux ingénieurs.....	22
Sous section III : Des travaux d'équipement.....	23
Sous section IV : Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur.....	26
Sous section V : Des opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers.....	27
Section IV : Des actes de cession, de location et de partage afférents aux lotissements.....	27
Section V : Dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par secteurs.....	28
Section VI : Dispositions particulières applicables aux lotissements dont les travaux d'aménagement sont réalisés de manière progressive.....	28
Section VII : Des constructions réalisées dans les lotissements.....	29
Section VIII : Du règlement de copropriété	29
Section IX : De la publicité.....	29
Section X : De la modification des lotissements.....	30
Section XI : De l'intégration des lotissements irréguliers.....	30
<u>Paragraphe II : Des ensembles immobiliers</u>	32
<u>Paragraphe III : Des morcellements</u>	33
<u>Paragraphe IV : Des opérations d'aménagement concerté</u>	34
Section première : Dispositions générales.....	34
Section II : Du processus d'élaboration et de réalisation d'une opération d'aménagement concerté.....	35
Sous-section première : De la création des Secteurs d'Aménagement Concerté.....	35
Sous-section II : De la réalisation des Secteurs d'Aménagement Concerté.....	38
<u>Paragraphe V : Des secteurs de projets opérationnels</u>	39
Section première : Dispositions communes.....	39
Sous-section première : Définitions préliminaires.....	39
Sous-section II : Champ d'application.....	40
Sous-section III : De la réalisation des périmètres de secteurs de projets opérationnels.....	40
Sous-section IV : Des mesures incitatives	41
Section II : Dispositions particulières.....	41
Sous-section première : De la délimitation des périmètres de secteurs de projets opérationnels non prévus par un SDA ou par un PA.....	41
Section III : De la procédure d'expropriation particulière aux secteurs de prévention et de résorption de l'habitat insalubre.....	41
<u>Paragraphe VI : Des Villes Nouvelles</u>	44
Section première : Définition.....	44
Section II : De la création des villes nouvelles.....	45
Section III : Du plan de la ville nouvelle.....	46
Sous-section première : Objet du plan de la ville nouvelle.....	46
Sous-section II : Elaboration, instruction et approbation du plan d'aménagement de la ville nouvelle	47
Sous-section III : Des effets du plan de la ville nouvelle.....	47
Sous-section IV : De la mise en oeuvre du plan de la ville nouvelle.....	48
Section IV : De la procédure spéciale d'expropriation.....	51
Sous-section première : De la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité.....	51
Section V : Du Comité Interministériel des villes nouvelles.....	52
Section VI : De l'organisme en charge de la ville nouvelle.....	53
Section VII : Des obligations des bénéficiaires.....	56
Section VIII : Des dispositions diverses et transitoires.....	56

Section IX : Des mesures incitatives.....	57
TITRE V – Des aménagements fonciers.....	57
CHAPITRE PREMIER– Du remembrement urbain.....	57
Paragraphe premier : Dispositions préliminaires.....	57
Paragraphe II : Du remembrement urbain obligatoire.....	57
Section première : De l'établissement du remembrement urbain obligatoire.....	57
Section II : De la délimitation du secteur de remembrement urbain obligatoire.....	58
Section III : De la constitution du groupement.....	58
Section IV : Du processus d'élaboration du remembrement urbain obligatoire.....	59
Section V : De l'exécution du remembrement urbain obligatoire.....	60
Section VI : Du report des droits réels.....	61
Section VII : Des frais d'exécution du remembrement urbain obligatoire.....	61
Section VIII : Dispositions diverses et transitoires.....	62
Paragraphe III : Du remembrement urbain conventionnel.....	62
Section première : Du remembrement urbain conventionnel.....	62
Section II : Des Associations Syndicales.....	62
Sous-section première : Objet des associations syndicales de propriétaires.....	62
Sous-section II : Du mode de constitution.....	62
Sous-section III : Des effets juridiques de la constitution de l'association syndicale.....	63
Sous-section IV : De l'élection du bureau de l'association syndicale.....	63
Sous-section V : Des opérations de l'association syndicale.....	64
Sous-section VI : De l'homologation de la décision de la commission technique syndicale.....	65
Sous-section VII : Des ressources et moyens financiers d'exécution.....	65
Sous-section VIII : Des règlements des indemnités et purges.....	66
Sous-section IX : Du recours.....	66
Sous-section X : De la dissolution.....	66
Sous-section XI : De la plus-value.....	66
Sous-section XII : Des dispositions Diverses.....	66
Paragraphe IV : De l'immatriculation des immeubles situés à l'intérieur des périmètres de remembrement urbain.....	67

PARTIE II - DISPOSITIONS COMMUNES

TITRE PREMIER – La réserve foncière et le droit de priorité.....	73
CHAPITRE PREMIER – Réserve foncière.....	73
CHAPITRE II – Droit de priorité.....	73
TITRE II- Mécanismes et outils de mise en œuvre.....	77
CHAPITRE PREMIER – Des mécanismes institutionnels- organismes d'exécution.....	77
Section première : Des agences d'urbanisme.....	77
Section II : Des agences foncières régionales.....	82
CHAPITRE II – Des mécanismes de financement de l'aménagement et de l'urbanisation.....	86
Section première : De la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation.....	86
Sous section première : Champ d'application.....	86
Sous section II : Du calcul du recouvrement de la contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation.....	87

PARTIE III - CONSTRUCTION

<u>TITRE PREMIER – Règles relatives à l’acte de construire</u>	90
<u>CHAPITRE PREMIER – Du permis de construire</u>	90
<u>CHAPITRE II – De la déclaration des travaux</u>	92
<u>CHAPITRE III – De l’intervention de l’architecte, des ingénieurs spécialisés, des ingénieurs géomètres-topographes et de leur mission</u>	93
<u>CHAPITRE IV – Du permis d’habiter et certificat de conformité</u>	95
<u>CHAPITRE V – Du permis de démolir</u>	96
<u>CHAPITRE VI – Des règlements de construction</u>	96
<u>CHAPITRE VII – Dispositions diverses</u>	97

PARTIE IV – CONTROLE ET SANCTIONS.

<u>CHAPITRE PREMIER – Contrôle des infractions</u>	99
<u>CHAPITRE II – Sanctions</u>	99
Section première : Sanctions pénales.....	99
Section II : Sanctions civiles.....	105

PARTIE V – DISPOSITIONS COMMUNES, DIVERSES ET MESURES TRANSITOIRES

<u>TITRE PREMIER – Dispositions communes</u>	107
<u>CHAPITRE PREMIER – De la note de renseignements ;</u>	107
<u>CHAPITRE II – Des décrets et des arrêtés de reconnaissance</u>	107
<u>CHAPITRE III – Du contrôle de la stabilité et de la solidité des immeubles</u>	107
<u>TITRE II – Dispositions diverses et mesures transitoires</u>	108
<u>CHAPITRE PREMIER – Dispositions diverses</u>	108
<u>CHAPITRE II – Mesures transitoires</u>	109
<u>TITRE III – Dispositions finales</u>	110