

**MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**

SECRETARIAT GENERAL

N° 850

**LE MINISTRE CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT****A**

- MESSIEURS LES WALIS DE REGION ET LES GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME ;
- MESSIEURS LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX.

s/c de Monsieur le Ministre d'Etat Ministre de l'Intérieur

OBJET : CIRCULAIRE RELATIVE AUX PROCEDURES D'INSTRUCTION DES
PROJETS D'INVESTISSEMENT.**R E F. :** CIRCULAIRE DE MONSIEUR LE PREMIER MINISTRE N°44/98 DU
28 SEPTEMBRE 1998, RELATIVE A LA MISE EN PLACE D'UNE
COMMISSION INTERMINISTERIELLE DES INVESTISSEMENTS.

Le gouvernement inaugure une nouvelle politique dans le domaine de l'urbanisme, afin d'insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur considéré, à juste titre, comme la pierre angulaire de tout investissement dans le domaine économique et social.

Les demandes en autorisations de lotir ou de construire sont des dossiers d'investissement par excellence. La nouvelle politique, vise à introduire plus de souplesse et davantage de célérité dans l'instruction des dossiers soumis à l'examen de l'administration. Elle vise également la réforme et l'adaptation des textes régissant le secteur de l'urbanisme, afin d'une part, d'améliorer les circuits et procédures en vigueur, et d'autre part, de répondre aux attentes des citoyens, et des opérateurs, ainsi qu'aux exigences du développement économique.

L'objectif également escompté par les réformes envisagées, est de confirmer le vrai rôle des agences urbaines en tant qu'instrument technique et réglementaire chargé d'organiser l'espace urbain, de canaliser le processus de développement des agglomérations et de faire respecter les règlements et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'aménagement foncier.

Cette mission doit être constamment mise en exergue aussi bien à travers l'action quotidienne des agences que par une communication visant à en donner une meilleure image.

En attendant ces réformes, et à titre transitoire, un certain nombre de mesures doivent être prises, afin de simplifier et d'alléger les procédures et les circuits administratifs et de réduire les délais de délivrance des autorisations.

Cependant la diversité des territoires impose une vision plus rapprochée des cas et par conséquent des procédures plus appropriées et adaptées à la situation réelle sur le terrain.

A cet effet, les agences urbaines doivent apporter leur assistance aux investisseurs en matière d'information sur la réglementation et les aspects techniques et d'urbanisme.

1- La délivrance d'une note d'orientation pour les grands projets d'investissement.

Actuellement, dans les secteurs couverts par des documents d'urbanisme, il est délivré sur demande des pétitionnaires, une note de renseignements, informant le demandeur des dispositions du plan d'aménagement, frappant son terrain. Pour les secteurs non couverts par les documents d'urbanisme, la note de renseignements n'est pas délivrée, puisqu'il n'y a aucune information urbanistique à donner.

Cette situation pose un problème, lorsque de grands projets d'investissement sont déposés dans des secteurs non encore couverts par un plan d'urbanisme.

Afin de résoudre cette question, les agences urbaines doivent, lorsqu'il s'agit de grands projets d'investissement, situés dans des secteurs non couverts par des documents, délivrer une note d'orientation qui comportera un rappel des règlements applicables à la zone où se situe le projet, l'avis sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement à la lumière des indications et informations données par le pétitionnaire. La note d'orientation indiquera également le circuit à suivre par le dossier. Pour ce faire, le pétitionnaire doit fournir à l'administration une fiche signalétique faisant ressortir, notamment, la situation du projet, ses références foncières et sa consistance.

La note d'orientation notifiant la réponse de l'administration doit être adressée au pétitionnaire dans les 48 heures. Sa durée de validité est d'une année.

Par ailleurs, la note de renseignements continuera à être délivrée normalement pour le reste des projets. Cependant, sa durée de validité sera prolongée pour devenir équivalente à celle du plan d'aménagement lorsque ce dernier est homologué.

Pour les plans d'aménagement en phase d'étude ou d'approbation la durée de validité de la note de renseignements reste valable 6 mois.

2- Assistance au projet d'investissement, par les agences urbaines, avant le dépôt officiel aux sièges des communes.

Les agences urbaines dans le cadre de leurs prérogatives d'assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement, ainsi qu'aux opérateurs publics et privés qui en feraient la demande (article 3, paragraphe 10 du dahir portant loi n°1.93.51 du 22 rebiâ 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines) sont appelées à apporter un appui aux investisseurs sous forme d'étude préalable de leurs dossiers, sur les aspects réglementaires et urbanistiques.

Cette étude, qui ne se substitue en aucun cas à l'instruction officielle effectuée dans le cadre des circuits et procédures en vigueur, est effectuée uniquement sur demande des pétitionnaires afin de s'assurer de la conformité de leurs projets par rapport aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.

Dans ce cadre, les agences urbaines doivent prendre les dispositions nécessaires pour assurer, dans les meilleures conditions, ce type d'assistance. A cet effet, lorsqu'un dossier est soumis à l'agence pour une pré-instruction, il doit comporter tous les éléments qui permettent de l'examiner utilement. Les remarques et les observations d'ordre réglementaire et urbanistique, relevées lors de la pré-instruction seront consignées dans un procès-verbal paraphé par l'architecte auteur du projet et l'agence urbaine qui a effectué cette pré-instruction. Le premier s'engage à satisfaire les remarques formulées par l'administration, et cette dernière s'engage également à donner son avis favorable concernant les aspects urbanistiques et réglementaires du projet, une fois ces remarques satisfaites et le dossier versé dans les circuits réglementaires, à condition, toutefois que le projet, corrigé, ne change pas de consistance ou de programme. Cette assistance qui demeure une étape facultative, effectuée uniquement sur demande du pétitionnaire ou de son architecte, doit se faire dans un délai n'excédant pas les 7 jours, sans toutefois perturber le fonctionnement normal des agences urbaines.

3- Délivrance de l'avis sous réserve : pour des projets qui ne présentent que quelques observations mineures et qui peuvent être satisfaites ultérieurement.

Dans le même souci d'amélioration des procédures et des circuits administratifs en vigueur, et compte tenu des enseignements tirés de l'expérience des commissions techniques fonctionnant dans le ressort territorial des agences urbaines, il s'avère maintenant nécessaire d'introduire plus de souplesse dans les conditions de délivrance des avis conformes.

En effet, il a été constaté que des projets d'investissement de grande importance, ne reçoivent pas l'avis conforme, à cause de quelques observations ou remarques, parfois minimes, certes fondées, mais sans grand impact sur le projet. Afin de remédier à cette situation préjudiciable aux grands projets d'investissement, les agences urbaines doivent, dorénavant, pouvoir donner un avis favorable sur le plan urbanistique, lorsque le projet ne soulève pas d'objection majeure mais seulement des observations mineures qui peuvent être satisfaites ultérieurement. Les agences urbaines, avant de délivrer l'avis sous réserve, doivent toutefois s'assurer que les remarques qui constituent la réserve, n'engendrent aucune modification notable du projet pouvant remettre en cause l'avis prononcé.

Les projets qui reçoivent ainsi un avis favorable, auront les réserves inscrites sur les plans et la décision d'autorisation. L'administration et la commune concernée se réservent le droit d'effectuer des contrôles à tout moment sur le chantier pour s'enquérir de la satisfaction des réserves formulées par la commission technique compétente lors de l'étude du projet. A défaut de satisfaction desdites réserves, la réception des travaux d'équipement, le permis d'habiter ou le certificat de conformité sera refusé au pétitionnaire.

4) Institution d'une Commission ad hoc chargée d'instruire les dossiers en souffrance.

Il a souvent été constaté que des dossiers d'investissement, pour des raisons diverses, restent en souffrance pendant longtemps, des fois même, ils sont abandonnés. Les requérants estiment qu'ils sont lésés dans leurs droits et jugent l'administration responsable de l'abandon du projet et de l'investissement escompté. Afin de régler définitivement ce genre de situation, une commission ad hoc sera constituée au niveau central et mise sous l'autorité directe de Monsieur le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Elle aura pour mission de traiter les dossiers litigieux. Elle constituera de ce fait, un recours pour tous les investisseurs qui estiment que les services de l'Urbanisme n'ont pas été suffisamment réceptifs à leurs doléances.

Cette commission sera également chargée de l'arbitrage sur des dossiers qui auront fait l'objet de divergence d'appréciation entre les différents services du Ministère ou des établissements publics placés sous sa tutelle.

4-1- lorsque le projet est situé dans un secteur non couvert par un document d'urbanisme approuvé, le projet ne doit pas être systématiquement rejeté, mais étudié d'abord par les agences urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes quant à son opportunité et son impact, vérifié s'il n'a pas fait l'objet d'une note d'orientation préalable, et transmis ensuite avec avis circonstancié au Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, dans un délai de dix jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Les mêmes dispositions sont appliquées lorsqu'il s'agit de projets situés dans des secteurs soumis à des études d'aménagements sectoriels de détail ou dans des zones de réserves stratégiques communément appelées « zones R.S ».

4-2- lorsque le projet est situé dans un secteur en cours d'étude par des documents d'urbanisme, les agences urbaines sont tenues d'instruire le projet et de l'intégrer dans les documents en cours d'étude, s'il ne remet pas en cause les options futures du plan d'urbanisme. Une fiche détaillée sur le projet doit être adressée à la commission centrale ad hoc.

4-3- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents, mais dont les terrains sont non équipés en VRD notamment l'assainissement, et /ou non immatriculés, le dossier doit tout de même, faire l'objet d'une étude préalable, par les Agences Urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes. Une fiche détaillée sur le projet doit être établie et soumise à l'appréciation de la commission centrale ad hoc.

4-4- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents d'urbanisme, mais dont la consistance est contraire aux dispositions réglementaires régissant le secteur, le projet doit être étudié par l'agence urbaine en concertation avec la Préfecture ou la Province et la Commune concernées. Une fiche détaillée sur le dossier doit être établie, et soumise à l'appréciation de la commission ad hoc.

Les dispositions citées ci-dessus, concernent tous les projets d'investissement assujettis à examen dans le cadre de la procédure normale telle qu'elle est définie par la circulaire du ministre de l'intérieur n°222/CAB du 12 Avril 1995.

Par ailleurs, et en guise de mesures complémentaires, pour raccourcir davantage les délais et faciliter la délivrance des autorisations des projets d'investissement, d'autres circulaires conjointes entre le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Intérieur, vous seront adressées, pour restructurer les services chargés de l'instruction des dossiers, afin de respecter les délais impartis pour la transmission des dossiers et la réponse aux pétitionnaires.

Les agences urbaines, seront, elles aussi, destinataires de circulaires les invitant à diligenter l'instruction des projets, à organiser des séances hebdomadaires pour l'instruction des dossiers en présence des architectes auteurs des projets, afin de garantir une meilleure efficacité, transparence et rapidité.

Vous voudrez bien veiller au respect du contenu de la présente circulaire à laquelle une large diffusion doit être assurée.

Le Ministre Chargé de l'Aménagement du Territoire,
de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat

5
M. Mohamed ELYAZGHI