



GUIDE DES PROCEDURES D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, DE LOTIR, DE MORCELER ET DE CREER DES GROUPES D'HABITATIONS

(Décret 2.13.424 du 24 mai 2013 approuvant le Règlement Général de Construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application)



CHAMPS D'APPLICATION

- Autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations et de morceler en application des dispositions de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Permis de construire en application des dispositions de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Autorisation de lotir et le permis de construire en application des dispositions du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales.

LIEUX DE DÉPÔT DES DOSSIERS

- Dépôt du dossier au niveau de la Commune concernée ;
- Instruction des dossiers au niveau des guichets uniques relevant des Communes de Kénitra, Sidi Slimane et Sidi Kacem et au niveau des Comités Provinciaux d'Urbanisme pour les autres communes.

CONSISTANCE DU DOSSIER SELON LA NATURE DU PROJET

1-DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUCTION

- Une demande portant la signature de l'intéressé ou bien l'architecte auteur du projet ou toute personne déléguée à cet effet ;
- Un plan de situation ;
- Le certificat de propriété et le plan cadastral si le terrain est immatriculé, sinon un plan topographique ;
- Les plans de construction ;
- Les anciens plans autorisés s'il s'agit d'une modification ou d'une surélévation (en cas d'indisponibilité, le pétitionnaire doit fournir le plan d'état des lieux);
- Le contrat de l'architecte ;
- Copie du constat d'alignement, si le projet est limitrophe à une voie publique.



1



2-DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR

- Une demande portant la signature de l'intéressé ou bien l'architecte auteur du projet ou toute personne déléguée à cet effet ;
- Une attestation de la conservation foncière attestant que le terrain objet du lotissement est immatriculé ou en cours d'immatriculation, et que la période des oppositions est écoulée sans qu'il y ait aucune opposition ;
- Plan cadastral délivré par l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie fixant les limites du terrain ;
- Un plan topographique à l'échelle 1/500 ou 1/1000 si la superficie à lotir dépasse 25 hectares, définissant les limites du terrain avec numéros des bornes et les titres avoisinants, les distances entre bornes, les courbes de niveaux et points cotés ainsi que les plantations et constructions existantes si nécessaire ;
- Plan du lotissement projeté à l'échelle 1/500 ou 1/1000 établi sur plan topographique ;
- Plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
- Les documents techniques afférents à la réalisation des voies et des réseaux divers ;
- Le cahier des charges du lotissement ;
- Copie des contrats établis avec l'architecte et les ingénieurs intervenant dans le projet.

3-DEMANDE D'AUTORISATION DE CRÉER UN GROUPE D'HABITATIONS

- Les pièces à présenter pour l'obtention de l'autorisation de lotir ;
- Les pièces exigibles pour l'octroi du permis de construire.
- Pour éviter les doublons, les documents exigés pour les deux autorisations sont à présenter en une seule fois.



4-DEMANDE D'AUTORISATION DE MORCELER

- Une demande signée par l'intéressé ou toute personne déléguée à cet effet ;
- Un plan de situation au 1/2000 ou à défaut au 1/5000 de la parcelle concernée ;
- Un certificat ou justificatif de la propriété foncière ;
- Un plan cadastral si le terrain est immatriculé ;
- Un plan masse relevant l'état de l'existant ;
- Le plan du projet de morcellement régulier au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision ;
- Copie du contrat avec l'ingénieur géomètre topographe.

PROCEDURE DES GRANDS PROJETS

LISTE DES GRANDS PROJETS

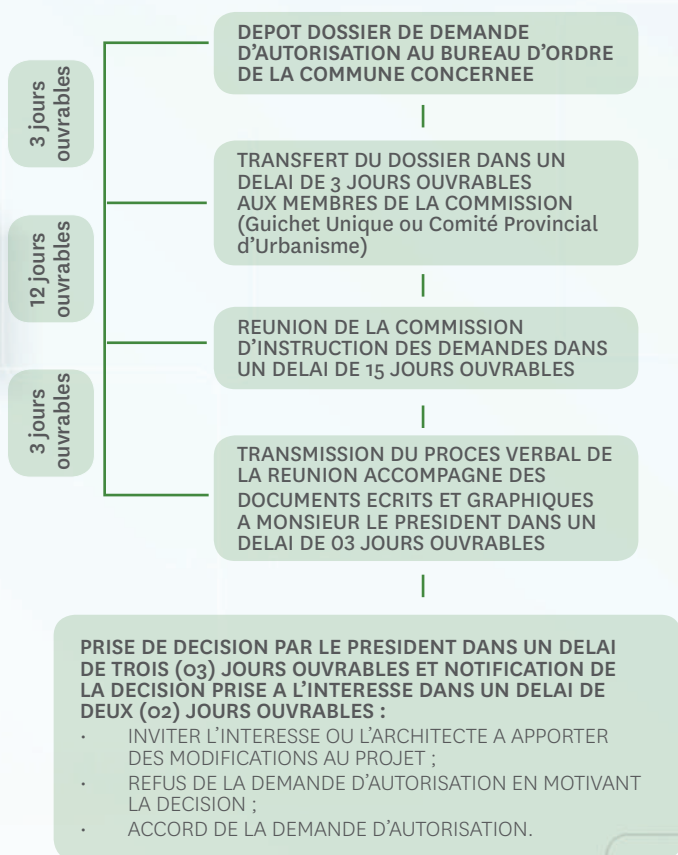
1. Tous les lotissements ;
2. Tous les morcellements ;
3. Tous les projets de construction et d'aménagement suivants :
 - Les projets à réaliser par ou pour les administrations, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publics ;
 - Les projets de construction d'établissements privés à usage du public ou recevant du public tels les équipements touristiques, les équipements sportifs privés, les écoles privées, les équipements de loisir ;
 - Les équipements commerciaux à réaliser sur une surface de plancher hors œuvre inférieure ou égale à 500m² ou 5.50m de hauteur ;
 - Tous les projets de construction des établissements à caractère industriel de toute catégorie excepté la troisième à réaliser sur une surface de plancher hors œuvre inférieure ou égale à 500 m² ou 5.50m de hauteur ;
 - Tous les projets de construction d'immeubles dont la hauteur est supérieure à 13.50m (R+3) situés en dehors d'un lotissement réceptionné ;
 - Tous les projets de construction, de groupes d'habitations ayant ou non fait l'objet de lotissements et dont le programme global à réaliser immédiatement ou à terme dépasse 20 logements.



3



PROCEDURE DE DEPOT ET D'INSTRUCTION DES DEMANDES



PROCEDURE DES PETITS PROJETS

LISTE DES PETITS PROJETS

1. Construction de logements individuels (tout immeuble dont la hauteur ne dépasse pas 11.50m: R+2) situé dans un lotissement réceptionné ou irrégulier ayant fait l'objet d'une restructuration ;
2. Construction d'un immeuble dans un lotissement réceptionné avec une hauteur n'excédant pas 13.50m (R+3) ainsi que toute extension ou surélévation devant porter la hauteur d'une construction existante à cette hauteur ;
3. Construction ou aménagement d'un local à caractère commercial ou industriel de 3ème catégorie à réaliser sur une surface totale de plancher hors œuvre de moins de 500m² et 5.50m de hauteur ;
4. Modification des constructions existantes entrant dans la catégorie des projets ci-dessus.
5. Modification d'une construction existante n'entrant pas dans cette catégorie mais n'entraînant pas un changement de gabarit (hauteur, consistance....) ;
6. Tous les projets non concernés par la procédure des grands projets.



5



PROCEDURE DE DEPOT ET D'INSTRUCTION DES DEMANDES

DEPOT DOSSIER DE DEMANDE
D'AUTORISATION AU BUREAU D'ORDRE
DE LA COMMUNE CONCERNEE

TRANSFERT DU DOSSIER SEANCE TENANTE
A LA COMMISSION (Guichet Unique ou Comité
Provincial d'Urbanisme)

INSTRUCTION ET RECUEIL DES AVIS
SEANCE TENANTE

TRANSMISSION DU PROCES VERBAL DE
LA REUNION ACCOMPAGNE DES
DOCUMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES
A MONSIEUR LE PRESIDENT DANS UN
DELAI DE 03 JOURS OUVRABLES

3 jours
ouvrables

PRISE DE DECISION PAR LE PRESIDENT ET NOTIFICATION
DE LA DECISION PRISE A L'INTERESSE DANS UN DELAI DE
DEUX (02) JOURS OUVRABLES :

- INVITER L'INTERESSE OU L'ARCHITECTE A APPORTER
DES MODIFICATIONS AU PROJET ;
- REFUS DE LA DEMANDE D'AUTORISATION EN MOTIVANT
LA DECISION ;
- ACCORD DE LA DEMANDE D'AUTORISATION.

6



المسطرة المتبعة

إيداع ملف طلب الترخيص بمكتب ضبط
الجماعة المعنية

توجيه الملف في حينه إلى لجنة الدراسة
(الشباك الوحيد أو اللجنة الإقليمية للتعمير)

دراسة الملف وإبداء الرأي فور تسلم الملف

توجيه محضر أشغال اللجنة مرفوقا بالوثائق
المكتوبة والتصاميم إلى السيد رئيس الجماعة
داخل أجل لا يتعدى 3 أيام مفتوحة

أجل 3 أيام
مفتوحة

**اتخاذ القرار من طرف رئيس الجماعة داخل أجل لا يتعدى 3
أيام مفتوحة وإشعار المعني بالأمر بالقرار المتخذ داخل أجل
لا يتعدى يومين مفتوحين:**

- دعوة المعني بالأمر أو المهندس المعماري قصد إدخال
التعديلات المطلوبة على المشروع؛
- رفض الطلب مع تعليل القرار؛
- الموافقة على طلب الترخيص.



6



مسطرة المشاريع الصغرى

لائحة المشاريع الصغرى

1. بناء مساكن فردية موجودة داخل تجزئة مسلمة أو داخل حي عشوائي خضع لإعادة الهيكلة (علو البناية لا يتجاوز 11.50 م ومكونة من 3 مستويات: طابق سفلي + طابقين)؛
2. تشييد مبنى موجود داخل تجزئة مسلمة وذا علو لا يتعدى 13.50 م و4 مستويات (طابق سفلي + 3 طوابق) وكذا أي توسيع أو تعلية لمبنى قائم لا يتجاوز هذا الارتفاع؛
3. بناء أو تهيئة محل ذي صبغة تجارية أو صناعية من الفئة الثالثة منجز على مساحة إجمالية صافية للأرضيات المغطاة أقل من 500 م² وبعلو 5.5 م؛
4. تغيير المباني القائمة من فئة المشاريع المشار إليها أعلاه؛
5. تغيير مبنى قائم من غير هذه الفئة، بشرط المحافظة على المقياس (العلو، البرناج، ...)
6. جميع المشاريع غير المعنية بمسطرة المشاريع الكبرى.



المسطرة المتبعة

إيداع ملف طلب الترخيص بمكتب ضبط
الجماعة المعنية

توجيه الملف داخل أجل لا يتعدى 3 أيام
مفتوحة إلى أعضاء لجنة الدراسة
(الشباك الوحيد أو اللجنة الإقليمية للتعمير)

برمجة اجتماع لجنة دراسة المشاريع داخل أجل
لا يتعدى 15 يوما مفتوحا من تاريخ إيداع الملف
بالجماعة المعنية

توجيه محضر أشغال اللجنة مر فوفا بالوثائق
المكتوبة والتصاميم إلى السيد رئيس الجماعة
داخل أجل لا يتعدى 3 أيام مفتوحة

أجل 3 أيام
مفتوحة

أجل 12 يوما
مفتوحا

أجل 3 أيام
مفتوحة

اتخاذ القرار من طرف رئيس الجماعة داخل أجل لا يتعدى
3 أيام مفتوحة وإشعار المعني بالأمر بالقرار المتخذ
داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين:

- دعوة المعني بالأمر أو المهندس المعماري قصد إدخال
التعديلات المطلوبة على المشروع؛
- رفض الطلب مع تعليل القرار؛
- الموافقة على طلب الترخيص.



- تصميم المسح الطبوغرافي؛
- تصميم الموقع منجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرتبط بمنظومة إحدائيات لاهبير على سلم 1/2000 أو 1/5000. يحدد الطرقات والمباني المجاورة للبقعة المعنية؛
- تصميم عام يبين الحالة القائمة؛
- تصميم لمشروع التقسيم العقاري على سلم 1/500 أو 1/1000؛
- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المساح الطبوغرافي.

مسطرة المشاريع الكبرى

لائحة المشاريع الكبرى

- جميع التجزئات؛
- جميع التقسيمات العقارية؛
- مشاريع البناء والتجهيزات التالية:
 - المشاريع الخاصة بالإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات والشركات العامة؛
 - المرافق الخاصة ذات الصيغة العامة أو المفتوحة للعموم كالمنشآت السياحية والرياضية والمدارس الخاصة والمرافق الترفيهية؛
 - المرافق التجارية المنجزة على مساحة إجمالية صافية للأرضيات المغطاة لا تفوق 500 م² أو ذات علو 5,5 م؛
 - جميع مشاريع بناء المنشآت الصناعية باستثناء الفئة الثالثة وذات مساحة إجمالية صافية للأرضيات المغطاة لا تفوق 500 م² أو ذات علو 5,5 م؛
 - جميع المباني ذات علو يفوق 13,50 م و4 مستويات (طابق سفلي + 3 طوابق) متواجدة خارج تجزئة مسلمة؛
 - جميع مشاريع البناء، والمجموعات السكنية كانت مستخرجة من تجزئة أم لا، والتي يشمل برنامجها إنجاز 20 وحدة سكنية على الأقل.



طلب رخصة التجزئ

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو مهندس المعماري أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية في حالة عقار محفظ أو شهادة تحدد أجل انقضاء تلقي التعرضات وأنه لم يسجل أي تعرض بالنسبة للأراضي غير المحفظة؛
- تصميم المسح الطبوغرافي؛
- تصميم طبوغرافي على سلم 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة المشروع تتجاوز 25 هكتارا، يبين حدود العقار مع أرقام المحطات والأراضي المجاورة والمسافات الفاصلة بين الأنتصاب والنقط المضلعة ومنحنيات المستوى والمباني والمزروعات القائمة إن اقتضى الحال؛
- تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000؛
- تصاميم التجزئة على سلم 1/500 أو 1/1000 مسقطة على التصميم الطبوغرافي؛
- الوثائق التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف الشبكات؛
- دفتر التحملات الخاص بالتجزئة؛
- نسخة من العقود المبرمة مع المهندس المعماري والمهندس المساح الطبوغرافي.

طلب رخصة إحداث مجموعة سكنية

- الوثائق اللازمة للحصول على رخصة التجزئ؛
 - الوثائق اللازمة للحصول على رخصة البناء.
- تقدم الوثائق المطلوبة في المسطرتين مرة واحدة.

طلب رخصة تقسيم عقاري

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية في حالة عقار محفظ أو شهادة تحدد انقضاء أجل تلقي التعرضات وأنه لم يسجل أي تعرض بالنسبة للأراضي غير المحفظة؛



نطاق التطبيق

- رخصة التجزئ وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات طبقا لمقتضيات القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات والمجموعات السكنية والتقسيمات العقارية؛
- رخصة البناء طبقا لمقتضيات القانون 90-12 المتعلقة بالتعمير؛
- رخصة التجزئ ورخصة البناء طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات القروية.

مكان إيداع الملفات

- إيداع الملفات بمكتب ضبط الجماعة المعنية؛
- دراسة الملفات على مستوى الشباك الوحيد للتعمير بالنسبة لجماعات القنيطرة وسيدي سليمان وسيدي قاسم؛
- دراسة الملفات باللجنة الإقليمية المعنية بالنسبة لباقي الجماعات.

محتويات الملف حسب نوعية المشروع

طلب رخصة البناء

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو مهندس المعماري أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية أو أية وثيقة تبين الملكية أو الحق في البناء أو إدخال تغييرات على بناء؛
- تصميم المسح الطبوغرافي في حالة عقار محفظ أو تصميم طبوغرافي؛
- تصميم الموقع منجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرتبط بمنظومة إحداثيات لامبير يحدد الطرقات والأراضي المجاورة للبقعة المعنية؛
- التصاميم الهندسية للمشروع على سلم 1/100 تحدد المستويات، الواجهات، المقاطع والأسطح مع تبيان جميع الأحجام والمقاييس؛
- التصاميم الهندسية المرخصة إذا كان المشروع يخص تغيير أو زيادة طوابق بناية قائمة؛
- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المعماري؛
- نسخة من معاينة التصفيف إذا كان البناء المزمع القيام به محاذيا لطريق عمومي.







دليل مساطر دراسة طلبات رخص البناء و التجزئ و إحداث التجمعات السكنية و تقسيم العقارات

(المرسوم 2-13-424 بتاريخ 24 مايو 2013 بالموافقة على الضابط العام للبناء المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها)