



Université Sultan Moulay Slimane
ECOLE SUPÉRIEUR DE TECHNOLOGIE DE FKIH BEN SALAH

Module : Architecture et Urbanisme

Cours :

L'Urbanisme opérationnel

Année Universitaire: 2019/2020

Animé /Pr: KAMMOU Lhoussaine

L'urbanisme opérationnel désigne l'ensemble des projets destinés à la réalisation dans une zone délimitée à l'avance et selon un plan préalablement établi d'un programme d'équipement et de construction.

Dans le droit marocain, l'urbanisme opérationnel se réduit à deux opérations:

Les lotissements: concerne l'aménagement du sol;

Le remembrement urbain: concerne la restructuration du sol.

Les lotissements

"constitue un lotissement toute division par vente , location ou partage d'une propriété foncière , en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation , industriel , touristique , commercial ou artisanal , quelle que soit la superficie des lots."

Il n'y a lotissement au sens juridique que si :

-Il y a une division réelle d'une propriété foncière;

-La création d'au moins deux lots;

-L'intention de construire.

La division réelle d'une propriété foncière

Il s'agit de toutes les divisions volontaires faites par vente ou location, ou partage .

La propriété divisée doit être d'un seul tenant : c'est la règle du *tènement unique* ou de l'unité foncière.

La loi parle de la division d'une propriété foncière. Le singulier signifie que le régime juridique des lotissements ne régit que la division d'un terrain constitué soit d'une parcelle unique soit de parcelles contiguës.

La règle du tènement unique entraîne les conséquences suivantes :

lorsqu'un propriétaire entreprend des lotissements sur des terrains lui appartenant mais séparés les uns des autres par une voie publique ou un fond appartenant à un tiers , il réalise en fait plusieurs lotissements et devra obtenir autant d'autorisation de lotir qu'il aura de terrains d'un seul tenant séparés "

L'importance de l'opération: La création de 2 lots au moins

Cela implique que la vente d'une parcelle unique ne constitue pas un lotissement. De même la division en deux parcelle dont une seule est susceptible de recevoir des constructions ne constitue pas un lotissement.

L'intention de construire

La notion de construction d'immeuble doit s'entendre dans le sens le plus large : elle englobe à la fois les immeubles à usage d'habitation , les locaux industriels ou commerciaux , les bâtiments administratifs , les complexes touristiques ou artisanaux , etc...

Il est parfois très difficile d'évaluer l'intention de construire des immeubles et le plus souvent cette intention n'est pas déclarée.

Les lotisseurs clandestins donnent à leurs transactions le caractère de lots agricoles sur lesquels les acquéreurs édifient par la suite des immeubles.

De même les lotisseurs, concluent des ventes en indivision qui sont suivies d'un partage de fait entre les indivisaires.

Et c'est par ce moyen que naissent et se développent les lotissements clandestins.

Lotissements et morcellements

Pour lutter contre ces pratiques la loi sur les lotissements a soumis à *une autorisation préalable de morceler* dans les zones urbaines , les opérations suivantes:

- Toute opération de vente ou de partage d'une propriété foncière ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en 2 ou plusieurs lots non destinés à la construction;
- Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriétés dont l'équivalence en superficie serait inférieur à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme ou à défaut à 2500 m².

Sur le plan de la procédure, l'autorisation de morceler est accordée par le président du conseil communal , après avis de l'agence urbaine .

La demande d'autorisation de morceler est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme. Dans ce cas l'intéressé doit faire une demande de lotir.

Les adouls , les notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser d'enregistrer toutes les opérations de morcellement non assorties d'autorisation préalable de morcellement.

L'autorisation de lotir

Depuis le dahir de 1914 , la réalisation d'un lotissement est soumise à une autorisation administrative préalable . Cette règle a été reprise l'article 5 du Dahir de 1953 et par l'article 2 du Dahir de 1992 relatif aux lotissements qui dispose: "La création d'un lotissement est subordonnée à l'obtention d'une autorisation administrative préalable"

La demande de lotir

L'autorisation de lotir est délivrée sur demande du pétitionnaire qui peut être soit une personne privée soit une personne publique. La demande peut être déposée soit par le propriétaire lui même soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération de fractionnement et d'équipement du terrain.

La demande peut également émaner d'une commune ou d'un établissement public.

La demande doit être accompagnée des documents suivants:

- Un plan topographique;
- les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement;
- les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers;
- le cahier des charges mentionnant : les servitudes de toute nature grevant l'immeuble , le volume et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les équipements dont la réalisation incombe à la commune et ceux à réaliser par le lotisseur;
- un certificat de la conservation foncière attestant que le terrain est immatriculé et faisant connaître les droits réels, les charges foncières et les servitudes existants sur l'immeuble;
- une note de renseignement délivrée par l'agence urbaine.

Le lotisseur et le recours obligatoire aux professionnels.

Pour formuler sa demande de lotir, le lotisseur doit recourir aux professionnels de l'aménagement que sont: l'architecte, le géomètre et les ingénieurs spécialisés.

L'architecte

Sa mission consiste :

1)- à définir la conception urbanistique du lotissement , ce qui se traduit par l'élaboration d'un plan graphique du lotissement qui doit mentionner en particulier l'emplacement, la disposition, la dimension et la destination des différents lots, le réseau de voirie, les équipements socio-éducatifs , les espaces verts ...

2) à élaborer les documents relatifs à la conception architecturale du lotissement et le cahier des charges.

Le géomètre

Pour l'établissement du plan topographique , le lotisseur doit faire appel à un géomètre privé agréé. Le plan topographique est nécessaire à l'architecte qui concevoir le projet de lotissement.

Les ingénieurs spécialisés

Leur mission: établir les documents techniques relatifs à la réalisation de la voirie et des réseaux d'assainissement, d'eau potable d'électricité et de télécommunication.

Ces documents comprennent aussi bien des plans graphiques que des études techniques.

La coordination entre les professionnels

Le lotisseur est tenu de désigner parmi les professionnels de l'aménagement un coordinateur qui sera chargé de veiller à l'exécution des travaux .

L'instruction de la demande de lotir

Le dossier doit être déposée auprès de la commune qui l'adresse son tour, dans un délai de 15 jours à l'agence urbaine ainsi qu'aux autres services concernés: régies d'eau potable et d'électricité, Protection civile, Services de télécommunication, Travaux publics lorsque le projet de lotissement est riverain du domaine public maritime ou à réaliser sur un terrain situé le long des voies de communication routières provinciales et nationales.

La demande de lotissement fait l'objet d'une première instruction de la part de ces services qui doivent présenter leur avis dans un délai de 10 jours à une commission qui se réunit régulièrement sous la présidence du directeur de l'agence urbaine ou de son représentant et qui est composée des membres suivants:

- un architecte de l'agence urbaine;
- un conseiller communal, responsable du service des plans, assisté de l'architecte communal;
- un représentant de la division technique préfectorale ou de la provinciale;
- un représentant de l'ONEE ou des services chargés de la distribution de l'eau potable et d'électricité.
- La protection civile.

La commission se réunit sur convocation de son président qui fixe le lieu de la réunion et elle délibère valablement lorsque trois de ses membres sont présents.

Les décisions de cette commission sont prises par consensus et elles doivent respecter les documents d'urbanisme en vigueur ainsi que la qualité architecturale.

Au cours de l'instruction l'agence urbaine peut consulter tout service ou commission susceptible de l'éclairer sur un aspect technique déterminé .

La délivrance de l'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir est délivrée par le président du conseil communal. Cette règle souffre de deux exceptions :

-Les autorisations de lotir portant sur des terrains situés sur le territoire de plusieurs communes. Dans ce cas l'autorisation est accordée par le ministre de l'intérieur qui peut déléguer ce pouvoir aux Walis ou aux gouverneurs.

-Les autorisations de lotir dans le ressort territorial de la commune de Rabat-Hassan sont délivrées par le gouverneur de la préfecture de Rabat et celles concernant le Méchouar de Casablanca sont délivrées par le Pacha de cette commune.

La réalisation du lotissement

La réalisation du lotissement est caractérisée par l'existence d'un certain nombre d'obligations qui pèsent à la fois sur le lotisseur et sur l'Administration .

Les obligations du lotisseur

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir , le lotisseur doit exécuter les travaux d'équipements suivants:

- la constructions des voies de desserte intérieures et l'aménagement des places , des parkings , des espaces verts et des terrains de jeux;*
- la mise en place des réseaux d'eau potable , d'égout et d'électricité;*
- le raccordement des voies et des réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants;*
- les réserves d'espaces destinés aux équipements collectifs tels que : centre commercial , mosquée , hammam , four , école , dispensaire ...*
- le raccordement aux réseaux générale de communication .*

Le lotisseur est exonéré pour tout ou partie des travaux d'équipements ci-dessus mentionnés dans deux hypothèses:

-lorsque du fait de la destination ou de la situation du lotissement l'exécution de ces travaux ne se justifie pas;

-lorsque ces travaux ne peuvent être réalisés pour des raisons techniques telles que l'absence de réseaux principaux correspondants.

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement qui doivent faire l'objet d'une double réception: une réception provisoire et une réception définitive.

La réception provisoire : elle a pour objectif de permettre à la commune de vérifier que les travaux d'équipement du lotissement sont conformes au projet autorisé. Elle doit intervenir dans les 45 jours qui suivent la déclaration d'achèvement des travaux.

La réception provisoire des travaux se fait par une commission composée par :

- le représentant du conseil communal comme président;
- l'architecte municipal ou provincial;
- l'ingénieur municipal ou provincial
- le représentant de l'autorité locale;
- le représentant de la division d'urbanisme ou de l'agence urbaine;
- le représentant de la conservation foncière ;
- le représentant des travaux publics ;
- le représentant de la régie d'eau et d'électricité ou du service qui en est chargé;
- le représentant des télécom.
- le représentant des affaires culturelles.

Le lotisseur , l'entrepreneur , l'architecte , le géomètre , les ingénieurs spécialisés sont convoqués à la réunion de cette commission. Celle-ci doit statuer dans un délai de un mois qui suit la déclaration d'achèvement des travaux.

La réception définitive

Elle intervient dans un délai maximale d'un an après la réception provisoire et aboutit à la délivrance par le président du conseil communal d'un certificat établi suivant *l'avis conforme* de la commission. Le certificat doit attester que la voirie et les réseaux divers sont conformes aux termes de l'autorisation.

Les actes de ventes ne peuvent valablement être conclus qu'après la réception provisoire des travaux. Les adouls , les notaires et le conservateurs de la conservation foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser , de recevoir ou d'enregistrer tous les actes de ventes si le lotisseur ne fournit pas la copie certifiée conforme du procès verbal de la réception provisoire.

Les obligations de l'Administration

-Contrôler le déroulement des travaux d'équipement. Ce pouvoir de contrôle porte à la fois sur la manière dont les travaux sont réalisés et sur les matériaux utilisés.

-L'Administration doit indemniser le lotisseur chaque fois que celui-ci réalise des travaux qui incombent normalement à l'administration.

Le lotisseur a droit à être indemnisé lorsque l'administration lui impose des servitudes de réserves d'espaces libres ou de voiries si la superficie réservée représente :

- plus de 25% de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est égale ou supérieur à 1000 m²;
- plus de 30% de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 1000m² et égale ou supérieur à 600m²;
- plus de 35% de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m² et égale ou supérieur à 350 m²;
- plus de 40% de la surface totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 350 m² et égale ou supérieur à 200m²;
- plus de 45% de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 200m² et égale ou supérieure à 100m²;
- plus de 50% de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 100m².