

Royaume du Maroc

Ministère de l'Intérieur

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme
et de l'Aménagement de l'Espace

N° 31
Dir. F. 10. 100

10098
06 JUL 2010

A

Messieurs les Walis des régions

Objet: circulaire conjointe relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme.

Messieurs,

Comme vous le savez, les projets de construction, de lotissements et de groupements d'habitations représentent des dossiers d'investissement par excellence, vu leur impact économique, social et urbanistique, ce qui exige davantage d'attention dans l'étude des demandes d'autorisation relatives à la réalisation de ces projets.

Afin de surmonter les différentes difficultés rencontrées à cet effet, notamment les documents d'urbanisme qui constituent parfois des entraves à la réalisation des projets d'investissement, plusieurs mesures transitoires ont été prises durant ces dernières années, dont l'objectif est d'introduire davantage de souplesse et de célérité ainsi que de transparence et de rigueur en matière de gestion urbaine, ce qui a contribué au débloqué d'un nombre important de dossiers d'investissement.

En attendant que cette pratique soit réglementée et que tous les plans d'aménagement soient adoptés, il a été jugé nécessaire de la protéger de manière à permettre aux projets d'investissement d'en bénéficier en toute transparence.

Aussi, et compte-tenu des nouvelles attributions du Wali de région, et en application du contenu de la Lettre Royale adressée au Premier Ministre le 09 janvier 2002 au sujet de la gestion déconcentrée de l'investissement, il a été confié aux Walis de superviser personnellement les travaux de la commission régionale chargée de l'étude et de la prise de décisions relatives aux demandes de dérogations en matière d'urbanisme.

En plus du Wali, en tant que président de la commission, celle-ci se compose du:

- Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée;
- Directeur du Centre Régional d'Investissement;
- Président de la commune concernée;
- Directeur de l'Agence Urbaine, chargé du Secrétariat;
- Responsable régional du département administratif concerné par l'investissement.

Cette commission ne peut se réunir que sous la présidence effective du Wali et en la présence personnelle des membres susmentionnés.

En cas d'inexistence de l'Agence Urbaine, cette dernière peut être représentée par un responsable des services locaux chargés de l'urbanisme nominativement désigné par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Pour l'examen de grands projets d'infrastructures, de création de villes nouvelles, de grandes zones industrielles et logistiques, ou agropoles, le Wali peut faire appel à toute personne dont il juge l'avis nécessaire, notamment le président du conseil régional.

Cette commission peut demander l'avis de toute administration ou autre instance en liaison avec elle et qui est en mesure de pouvoir éclaircir son travail et le cas échéant, se renseigner auprès de l'architecte chargé de la conception du

projet d'investissement soumis à son examen, en vue de s'enquérir de toute information ou détail complémentaires.

Compte-tenu des priorités nationales concernant les domaines du développement économique et social, de la promotion du travail, de la formation, de l'habitat social, de la lutte contre l'habitat insalubre ainsi que des données et spécificités régionales et locales, les Walis sont appelés à réunir cette commission à une fréquence mensuelle et doivent mettre en place les mécanismes à adopter pour la définition des projets d'investissement pouvant bénéficier des dérogations en matière d'urbanisme.

Il convient de signaler qu'il ne peut être soumis à l'examen de la commission que les projets d'investissement à caractère touristique, industriel, artisanal et de service, les projets d'habitat social (*tel que défini par la réglementation en vigueur*) ainsi que les opérations de lutte contre l'habitat insalubre. Ces projets sont ceux qui ont des retombées sur les principaux niveaux suivants :

Economique: La dynamisation économique et la création de plusieurs postes d'emploi au moment de la réalisation du projet ou de son fonctionnement ainsi que le drainage d'importants investissements financiers étrangers, etc...

Social: La réalisation de programmes d'habitat social ou d'habitat destiné à la lutte contre l'habitat insalubre ou d'équipements publics à caractère non lucratif.

Urbanistique: La réalisation des infrastructures hors-sites profitant aux secteurs urbains, aux quartiers à restructurer ainsi qu'aux projets ayant une valeur ajoutée dont bénéficiera le site (aménagement des espaces verts ou projets à usage public situés à l'intérieur d'un périmètre vaste et boisé, etc...).

Dans ce cadre, les Walis sont appelés à préserver les monuments historiques et à respecter l'aspect esthétique des villes ainsi que le cachet traditionnel des villes impériales.



Aucune dérogation ne portera sur des terrains destinés aux équipements publics, aux espaces verts, aux voies d'aménagement, aux zones irriguées, aux zones inondables ou à risque et aux zones à protéger.

Les demandes relatives aux projets d'investissement concernés, doivent être déposées auprès du secrétariat de la commission régionale, sur initiative des Walis, Gouverneurs ou Présidents des communes.

Cette commission accorde l'avis favorable aux dérogations à l'unanimité de ses membres présents, en fonction des deux conditions citées ci-dessous. L'engagement de l'Administration échoue si l'une d'entre elles n'est pas remplie :

- Les pétitionnaires doivent déposer leurs dossiers suivant les conditions exigées dans un délai de 6 mois à compter de la date de leur information de l'accord de la commission et ce, en vue d'obtenir l'autorisation nécessaire auprès de la commune concernée, en vertu des textes législatifs et réglementaires en vigueur;
- Les travaux de réalisation du projet doivent être entamés dans un délai de 6 mois à compter de la date d'autorisation.

L'exception accordée doit être "*intuitu personae*" (personne morale ou physique) et ne doit, en aucun cas, faire l'objet de mutation, faute de quoi celle-ci devient nulle et non avenue.

Les promoteurs dont les projets d'investissement n'ont pas reçu un avis favorable, peuvent demander leur réexamen, une seule fois, par le Wali de la région.

Ils peuvent également déposer leurs demandes au Ministère chargé de l'Urbanisme en vue de soumettre, à nouveau, le dossier à l'examen de la commission régionale, accompagné de l'avis de ce département à ce sujet.

Aussi, et à fréquence mensuelle, le Wali est appelé à transmettre les rapports relatifs aux travaux et décisions de la commission au Ministère de l'Intérieur et au Ministère chargé de l'Urbanisme, accompagnés d'une note pour chaque projet, comportant les données et la nature de la dérogation demandée, la justification de la décision prise ainsi que les avis des différents membres de ladite commission.

Cette circulaire se substituant ainsi aux deux circulaires ministérielles n° 254 et 622 respectivement du 12 février 1999 et 08 mai 2001 relatives aux procédures d'instruction des projets d'investissement et à la circulaire conjointe n°3020 du 04 mars 2003 relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme, il est demandé par conséquent à Messieurs les Walis et Gouverneurs de prendre toutes les mesures nécessaires en vue de sa diffusion auprès de l'ensemble des services et organismes concernés et de veiller à l'application stricte de son contenu.

Le Ministre de l'Intérieur

Le Ministre de l'Intérieur


TAHAR CHERQAOUTI

*Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme
et de l'Aménagement de l'Espace*

Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme
et de l'Aménagement de l'Espace


Ahmed Taoufik HEJRA