

Circulaire n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30/03/1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural

Rabat, le 30 mars 1994
Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire
Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture
N° 65 /DGUAAT/ DUA/SJ

Le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur

//-

Messieurs

- Les Walis ;
- Les Gouverneurs des Préfectures et Provinces du Royaume ;
- Les Présidents des conseils communaux ;
- Les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire ;
- Les Directeurs des Agences Urbaines.

Objet : Réglementation de la construction dans le milieu rural.

Le développement des constructions de part et d'autre des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales ainsi que le long du littoral, en dehors des agglomérations, tend, depuis quelques années, à s'affirmer et à prendre dans certains cas des proportions d'autant plus inquiétantes que l'implantation de ces constructions échappait à toute réglementation et à tout contrôle.

Pourtant, ces implantations présentent souvent bien des inconvénients et des dangers tant pour la commodité de la circulation publique et pour la sécurité des usagers de la voie et des riverains que pour le milieu maritime et le patrimoine naturel national.

Les zones concernées se trouvaient, bien entendu, situées en dehors des périmètres à l'intérieur desquels le permis de construire est imposé par les dispositions prévues soit par le dahir du 7 Kaâda 1371 (30 Juillet 1952) relatif à l'urbanisme, soit par le dahir n° 1.60.063 du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales, c'est-à-dire en dehors :

- des communes urbaines ;
- des centres délimités ;
- des zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités ;
- des groupements d'urbanisme ;
- des agglomérations rurales couvertes d'un plan de développement homologué.

C'est pour ces raisons que la nouvelle législation relative à l'urbanisme a préconisé des solutions qui, si elles reçoivent une bonne application, sont de nature à apporter des remèdes efficaces aux inconvénients et dangers invoqués ci-dessus.

En effet, la loi n°12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) et le décret n°2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de cette loi, respectivement dans leurs articles 40 et 46 et 34 à 37, ont réglementé la construction le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de 1 kilomètre à compter de l'axe desdites voies et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 kilomètres :

- en instaurant l'obligation d'obtenir un permis de construire préalablement à toute construction ;
- en fixant une réglementation minimale à respecter.

D'où l'intérêt de mettre à profit ce nouveau contexte juridique, d'une part, pour rappeler les dispositions applicables aux agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué, et d'autre part, pour expliciter les dispositions qui viennent d'être publiées en ce qui concerne les zones rurales sises en dehors de ces agglomérations.

I - Dispositions applicables aux projets situés dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué

Comme vous le savez, le dahir n°1-60-063 précité, relatif au développement des agglomérations rurales, a soumis la réalisation de tout projet de construction dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué, à l'obligation d'obtention d'une autorisation préalable de construire.

Pour obtenir cette autorisation, le pétitionnaire est tenu de présenter à la commune concernée, une demande qui est déposée et instruite suivant les conditions et formes ci-après.

1°) - Dépôt et procédure d'instruction de la demande d'autorisation de construire.

La demande d'autorisation de bâtir est présentée en triple exemplaire par le propriétaire ou son représentant au Président du Conseil Communal concerné. Cette demande comporte :

- les renseignements concernant l'identité du demandeur ;
- un exemplaire du constat d'alignement, si la construction est projetée en bordure d'une voie publique ;
- une description de l'immeuble projeté, mentionnant :
 - * la surface de la parcelle et la référence du lotissement, s'il y a lieu ;
 - * la destination de l'immeuble : habitation, exploitation agricole, commerce, atelier d'artisanat, etc ;
 - * le nombre et la nature des pièces d'habitation et de service à construire.
- un plan de situation à l'échelle de 1/2000 et les plans d'exécution complets, s'il s'agit d'une construction industrielle ou d'un établissement public ou à usage du public.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou à usage du public, la demande d'autorisation de construire doit comprendre, en plus, les documents graphiques et écrits à établir par l'architecte et les ingénieurs spécialisés en application des dispositions de l'article 51 de la loi n°12-90 précitée.

Par "bâtiments publics", il faut entendre tous les bâtiments administratifs, tels les écoles, maisons communales, dispensaires, poste, maisons de jeunes, etc ..., et par "bâtiments à usage du public", tous les édifices, même privés, qui sont destinés de par leur fonction à être fréquentés par le public tels les édifices du culte, hôtels, restaurants, hammams, etc ...

L'autorisation de construire est délivrée après avis conforme de l'agence urbaine lorsqu'elle existe.

Cette autorisation est censée accordée à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la date du dépôt de la demande, qui sera constaté par la remise au déposant d'un récépissé.

2°) - Réglementation à respecter

La demande d'autorisation de construire dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué est instruite sur la base des dispositions dudit plan et du règlement de construction et d'hygiène établi pour cette agglomération.

Il est à rappeler que le plan de développement et le règlement de construction et d'hygiène ont fait l'objet de la circulaire interministérielle n° 1257/4 - 222 DCL / D.PAT./2 du 17 Novembre 1980.

En effet, cette circulaire a consacré de larges développements, notamment, au contenu et aux effets de ces deux documents.

II - dispositions applicables aux projets situés à l'extérieur des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué

Il s'agit là des projets qui se trouvent le long des voies de communication ferroviaires et routières autres que les communales, sur une profondeur de 1 kilomètre à compter de l'axe desdites voies et le long des limites du domaine public maritime sur une profondeur de 5 kilomètres.

Quant aux constructions qui sont, désormais, concernées, il s'agit de tous les projets de construction, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial ou d'exploitation agricole.

Les demandes de permis de construire afférentes à ces projets sont déposées et instruites dans les conditions et formes ci-après.

1°) - Dépôt et procédure d'instruction des demandes de permis de construire

La demande de permis de construire qui doit être accompagnée par le dossier prévu ci-dessus pour les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué est déposée en triple exemplaire auprès de la commune concernée .

Là aussi, lorsque le projet de construction nécessite le recours à l'architecte et aux ingénieurs spécialisés, le dossier doit comprendre les documents établis par ces hommes de l'art.

La demande de permis de construire doit être soumise notamment à :

- l'avis des services extérieurs chargés de l'urbanisme, à défaut d'une agence urbaine ;
- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux chargés des travaux publics pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication routières autres que les communales, ou riveraines du domaine public maritime ;
- l'avis des services préfectoraux ou provinciaux chargés des transports pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication ferroviaires.

Le permis de construire doit être refusé si la parcelle concernée n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable, sauf dérogations accordées dans le cas où les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité.

Ces dérogations ne peuvent être accordées qu'après avis des services compétents en matière d'hygiène et de salubrité publique.

A défaut de réponse de la commune, le permis de construire est censé accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande.

2°) - Réglementation à observer

La demande de permis de construire est examinée dans ces zones, sur la base des dispositions des plans d'aménagement ou de zonage, lorsqu'ils existent.

Lorsque ces plans n'existent pas et que, par conséquent, l'affectation des terrains n'est pas définie par un tel document d'urbanisme, le président du conseil communal peut se trouver devant l'une des deux situations suivantes :

- la parcelle à construire est issue d'un lotissement autorisé ;
- cette parcelle n'est pas issue d'un tel lotissement.

Dans le premier cas, le permis de construire est délivré lorsque la construction satisfait aux prescriptions prévues par les documents du lotissement, notamment son cahier des charges.

Dans le second cas, ledit permis est octroyé si le projet satisfait aux dispositions suivantes :

- a)- la construction doit respecter une zone de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine et de 5 m par rapport aux limites séparatives de propriété ;
- b)- la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1 hectare ;
- c)- la surface au sol constructible ne peut être supérieure au 1/50 de la superficie totale de la parcelle, cette surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800m².
- d)- la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50 m, toute superstructure comprise.

Compte tenu de réalités locales et de spécificités techniques de certaines constructions et afin d'adapter les normes fixées à certaines situations particulières, des dérogations exceptionnelles à cette réglementation sont prévues.

Ces dérogations sont accordées après avis conforme d'une commission administrative composée des membres suivants :

- un représentant de l'autorité gouvernementale chargée de l'Urbanisme, président ;
- un représentant du Ministère des Travaux Publics ;
- un représentant du Ministère de l'Agriculture ;
- un représentant du Ministère de l'Habitat.

Dans le cas où la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé, est inférieure à 1 hectare, en raison de l'état parcellaire de la zone concernée, le président du conseil communal peut,

après avis conforme de la commission susvisée, accorder le permis de construire quelle que soit la superficie de la parcelle.

Toutefois, avant de donner son avis, cette commission doit s'assurer que la construction dont la réalisation est envisagée ne favorise pas, notamment, par sa situation ou sa destination, une urbanisation dispersée menaçant, particulièrement, la vocation de ladite zone (agricole, touristique...).

Des dérogations à la surface au sol constructible et à la hauteur maximale de la construction peuvent être également accordées après avis conforme de ladite commission, lorsque la spécificité technique du bâtiment projeté justifie une surface constructible ou une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus. Tel est le cas, par exemple, de certaines unités agro-industrielles, de hangars, de bâtiments à toiture en pente, d'unités hôtelières, d'édifices de culte, qui nécessitent soit une hauteur supérieure soit une emprise au sol plus importante.

Il y a lieu cependant, d'attirer l'attention sur le fait que les bâtiments publics ne sont pas assujettis à la réglementation détaillée ci-dessus.

Hormis ces dispositions, la décision des autorités communales doit être guidée par les objectifs ayant trait, particulièrement, à la nécessité :

- de garantir une sécurité et une commodité optimale tant pour les usagers des axes de communication que pour les habitants riverains (il peut être exigé des constructeurs de prévoir, le cas échéant, des voies d'accès et des aires de stationnement) ;
- de veiller à l'intégration rationnelle et harmonieuse des noyaux de construction dans les milieux environnants afin, notamment, de préserver un juste équilibre avec les aires de dépendance des agglomérations les plus proches ;
- de faire de ces noyaux en création un ensemble cohérent, organisé et fonctionnel (en regroupant, à titre d'exemple et dans la mesure du possible, les locaux des commerçants et des artisans, le cas échéant, suivant une étude architecturale coordonnée).

Outre ces nouvelles dispositions, les constructeurs sont tenus d'observer également celles de l'arrêté viziriel du 9 Mars 1953 portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation, qui traite de certaines dispositions intérieures des constructions.

Vous voudrez bien veiller au respect des directives qui précèdent à l'occasion de l'instruction des demandes en autorisation de construire.

Le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur
Signé : Driss Basri