ROYAUME DU MAROC
MINISTERE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR

N° ...157.../CAB

Rabat, le 16 MARS 1995

LE MINISTRE D'ETAT CHARGE DE L'INTERIEUR

A

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES
DU ROYAUME

OBJET/ - INFRACTIONS A LA LEGISLATION RELATIVE A L'URBANISME.

Mon attention a été appelée à maintes reprises sur les nombreux lotissements et constructions réalisés au mépris de la législation et de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

Les principales irrégularités constatées se présentent comme suit :

- lotissements et constructions réalisés sans autorisation ;
- lotissements et constructions non conformes aux plans approuvés ;
- constructions autorisées sur des zones réservées aux espaces verts et aux équipements publics ;
- autorisations de construire sur des lotissements non réceptionnés ;
- modification des constructions existantes sans autorisation ;
- constructions entreprises sur le domaine public ;
- occupation de constructions sans qu'ait été au préalable sollicité le permis d'habiter ou le certificat de conformité.

.../...

Je n'insisterai pas sur la gravité de tels errements qui ont souvent pour résultat de modifier la structure d'un secteur considéré et par là même de mettre en échec les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

J'ai eu, par le passé, l'occasion de vous rappeler à différentes reprises les principes directeurs susceptibles de permettre à l'administration locale d'obtenir des résultats concrets en matière de contrôle du mouvement de la construction et de répression des infractions à la législation sur l'urbanisme (cf. notamment mes circulaires n° 205 Cab du 26 Avril 1994, n° 45/DUA/SJ du 7 Mars 1994 et n° 61/DUA/SJ du 28 Mars 1994).

La circulaire n° 61/DUA/SJ susvisée, adressée à toutes les autorités concernées a, plus particulièrement, développé avec d'amples détails, le nouveau régime applicable en matière de répression des infractions à la législation sur l'urbanisme.

Elle a, notamment, prévu des mesures de nature à assurer à ce régime une application optimale dont l'évaluation est confiée aux inspecteurs régionaux de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

Cette circulaire a mis l'accent sur la nécessité d'adopter une stratégie basée essentiellement sur:

- le contrôle régulier sur le terrain ;
- la rigueur dans la sanction ;
- le suivi continu des procédures ;
- la mobilisation des moyens nécessaires.

Cette stratégie a été précédée d'une campagne de sensibilisation menée tant auprès des élus locaux que de la population, sous le contrôle des inspecteurs régionaux auxquels le suivi de l'application du nouveau système est confié.

.../...

Par ailleurs, ladite circulaire a responsabilisé et mis en garde tous les intervenants dans le contrôle des chantiers contre toute négligence ou complaisance.

Ces instructions n'ayant pas été appliquées avec la rigueur souhaitée, il s'avère, encore une fois, indispensable de rappeler ci-après, aux autorités gubernatoriales et locales, les pouvoirs qui leur sont conférés par la loi dans ce domaine .

1- Pouvoirs des autorités locales en matière de constatation des infractions

En vertu des pouvoirs d'officier de police judiciaire que lui reconnaît l'article 44 de la charte communale, l'autorité locale est habilitée à constater les infractions à la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Ainsi et en vertu des dispositions des articles 64 et 65 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme et de l'article 66 de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, l'autorité locale est habilitée à constater les infractions dans le domaine de l'urbanisme. Elle consigne ces infractions dans un procès-verbal qu'elle transmet au président du conseil communal, au gouverneur concerné ainsi qu'au contrevenant, lorsqu'il s'agit d'infractions relevées en matière de construction.

Cette autorité adresse également en sa qualité d'officier de police judiciaire, le procès-verbal de constat, directement, au procureur du Roi, en cas d'infractions constatées en matière de lotissement (article 66 de la loi n° 25-90).

2- Pouvoirs des autorités locales en matière de répression des infractions

Pour les infractions d'une certaine gravité le gouverneur peut ordonner au contrevenant, soit d'office soit à la demande du président du conseil communal concerné et après qu'une plainte ait été

.../...

déposée par ce dernier auprès du procureur du Roi, la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières et ce, dans un délai bien déterminé (article 68 de la loi n°12-90). Tel est le cas, par exemple, des travaux entrepris sans autorisation dans une zone non destinée à la construction en vertu d'un document d'urbanisme.

Si dans le délai fixé, la démolition n'a pas été effectuée, il y est procédé par l'autorité locale aux frais du contrevenant (article 69 de la loi n° 12-90).

De même, lorsque des travaux d'équipement ou de construction ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ont été effectués, sans autorisation, sur tout terrain non destiné à la construction, le gouverneur ordonne la cessation des travaux et éventuellement, la remise en l'état primitif des lieux et la démolition des constructions édifiées. Si le contrevenant n'obtempère pas, les travaux nécessaires sont effectués à ses frais par cette autorité (article 71 de la loi n° 25-90).

Lorsqu'un défaut de conformité constaté par la commission chargée de la réception provisoire des travaux d'équipement d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, n'a pas été régularisé dans le délai imparti, l'autorité locale fait procéder d'office aux frais de l'intéressé à la démolition des ouvrages entrepris irrégulièrement ou à l'exécution des ouvrages nécessaires (article 26 de la loi n°25-90).

En outre, lorsque les travaux de démolition ordonnés par décision judiciaire n'ont pas été exécutés dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement devenu définitif, l'autorité locale peut y faire procéder, 48 heures après la mise en demeure du contrevenant, et ce, aux frais et risques de ce dernier. Cette autorité est habilitée à prendre à cette fin toutes mesures nécessaires (article 77 de la loi n° 12-90).

.../...

Par ailleurs, il est à noter que l'autorité locale peut faire procéder d'office et aux frais du contrevenant à la démolition des constructions édifiées irrégulièrement sur le domaine public, sans être tenue de mettre en demeure l'intéressé ni d'attendre le dépôt d'une plainte entre les mains du procureur du Roi (article 80 de la loi n° 12-90).

* * *

Il ressort donc des développements qui précèdent que les autorités préfectorales, provinciales et locales sont en mesure de lutter efficacement contre les constructions et les lotissements irréguliers tant à titre préventif qu'à titre répressif.

Il leur suffirait, en effet, d'assurer une application rigoureuse des dispositions prévues par la législation relative à l'urbanisme, aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, en mettant en oeuvre tous les moyens qu'elle leur reconnaît, y compris le recours à la force publique.

Il va de soi que, pour être pleinement efficace, cette action doit se traduire par une surveillance et un suivi de tous les instants.

Or, il est constaté que souvent aucune suite n'est réservée à un certain nombre d'infractions, pourtant, dûment signalées aux autorités gubernatoriales. De telles pratiques ne peuvent plus être tolérées et cela, d'autant plus que ces autorités ne disposent pas de pouvoir discrétionnaire en la matière.

Néanmoins, si des cas tout à fait exceptionnels qui soulèveraient des problèmes d'exécution, sont rencontrés, il appartient alors à Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces de faire parvenir à ce département (Cabinet), et dans les plus brefs délais, un rapport circonstancié à ce sujet.

.../...

J'attacherais du prix à ce qu'une plus large diffusion soit assurée à cette circulaire auprès des autorités locales placées sous votre commandement et à ce qu'une stricte application lui soit réservée.

Le Ministre d'Etat Chargé de l'Intérieur

Signé : Driss BASRI

AMPLIATIONS A MESSIEURS :

- LES INSPECTEURS REGIONAUX DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.