

LE MINISTRE D'ÉTAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
// -)

MESSIEURS

- LES WALIS ;
- LES GOUVERNEURS DES PREFECTURES ET DES PROVINCES ;
- LES PRÉSIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES INSPECTEURS RÉGIONAUX D'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES.

OBJET : LEGISLATION APPLICABLE AUX AGGLOMÉRATIONS RURALES DOTÉES D'UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT HOMOLOGUÉ.

R.E.F. : CIRCULAIRE INTERMINISTÉRIELLE N°1257/4-222/DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980.

Il m'est apparu nécessaire de vous rappeler que, suite à la révision des lois relatives à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, les dispositions du dahir n°1-60-063 du 30 Hija 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales n'ont pas subi de modifications.

En effet, les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué échappent aux dispositions rigoureuses des nouvelles lois, et plus particulièrement à celles de la loi n°25-90 du 17 Juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, puisqu'elles continuent de bénéficier du régime dérogatoire consacré par le dahir précité.

I - CHAMP D'APPLICATION DU DAHIR DU 25 JUIN 1960.

Ce texte s'applique à toutes les agglomérations à caractère rural situées en dehors des périmètres définis à l'article 18 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme promulguée par dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) 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 zones à vocation spécifique.

II - OBJET DU DAHIR DU 25 JUIN 1960

Le dahir du 25 Juin 1960 a institué d'une part un document d'urbanisme pour les agglomérations rurales - le plan de développement - qui est à la fois un document graphique et juridique, et d'autre part, les moyens de contrôle de l'évolution de la construction dans ces petites agglomérations.

Ce dahir est une législation simple et efficace dont la réglementation adaptée est suffisamment souple pour faciliter et stimuler le développement des agglomérations rurales.

Son objectif est double :

- * Créer et organiser des noyaux attractifs ruraux tout en orientant leurs extensions ;
- * Contrôler l'urbanisation des agglomérations rurales par l'instauration de l'obligation des autorisations de construire et de lotir.

A - Le plan de développement :

En application de l'article 3 du dahir du 25 Juin 1960, le plan de développement qui est le document définissant le droit d'utilisation des sols opposable à l'administration et aux administrés dans les petites agglomérations définies ci-dessus, est un document d'urbanisme adapté aux agglomérations rurales ; il est à même de résoudre correctement les problèmes que pose à la collectivité le développement de ces agglomérations.

Il a pour objet la création et l'organisation de noyaux attractifs ruraux. Et contrairement au plan d'aménagement et sa réglementation rigoureuse instituée par les nouvelles lois récemment instaurées, le plan de développement en application de l'article 2 du dahir du 25 Juin 1960, se limite à organiser le noyau d'une agglomération, à fixer les emplacements des installations d'usage collectif et administratif, les principales zones d'habitat et d'activités spécialisées ainsi que les principales liaisons.

B - Les moyens de contrôle :

Outre le plan de développement, le dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales a introduit des moyens de contrôle de l'évolution de la construction dans les agglomérations rurales. Ainsi la dotation d'une agglomération rurale d'un plan de développement homologué entraîne notamment les effets ci-après :

1 - Pour entreprendre toute construction, l'obtention préalable d'une autorisation de construire est obligatoire dans les agglomérations dotées de plans de développement homologués.

Les modalités d'obtention de cette autorisation ont fait l'objet de ma circulaire ministérielle n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural.

2 - Pour créer ou développer un lotissement, l'application des règles prévues en la matière par le dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales sont plus souples que celles prévues par la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

En effet, en application de l'article 77 de la loi n°25-90 précitée, les lotissements à réaliser dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué bénéficient du régime dérogatoire consacré par le dahir du 25 Juin 1960. Ce régime dérogatoire consiste dans des assouplissements du régime applicable aux lotissements dans ces agglomérations.

Ces assouplissements concernent notamment :

- a - La définition du lotissement ;
- b - La nature des équipements à prévoir obligatoirement ;
- c - La possibilité de recours reconnu au lotisseur qui peut saisir de sa demande le Gouverneur au cas où celle-ci fait l'objet d'un rejet exprès ou tacite de la part de l'autorité communale.

3 - L'obligation d'obtenir une autorisation préalable de morcellement pour :
(article 58 de la loi 25-90).

- a - Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés ;
- b - Toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction.

III - PROCEDURE D'ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE DEVELOPPEMENT

La circulaire interministérielle n°1257/4-222.DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980 relative au développement des agglomérations rurales explique les dispositions législatives et réglementaires contenues dans le dahir précité ainsi que le mode d'élaboration du plan et de la procédure de son homologation.

Il y a lieu de préciser qu'il s'agit d'une procédure simple qui a le mérite d'alléger les circuits d'élaboration des plans de développement pour ne pas constituer une entrave au développement des agglomérations rurales.

Les étapes de cette procédure se présentent comme suit :

- a - Une fois le projet du plan de développement établi, il est instruit sur les plans technique et juridique au niveau provincial et central après avoir recueilli l'accord du représentant local du Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole et l'avis du représentant local du Ministère des Travaux Publics ;
- b - Il est ensuite visé par le Directeur de l'urbanisme et de l'architecture puis transmis à la province ou préfecture concernée pour engager la procédure réglementaire d'homologation (consultation du conseil communal et enquête publique) ;

- c - Le plan est homologué ensuite par arrêté du Gouverneur de la province ou de la préfecture. Ledit arrêté est approuvé par arrêté du Ministre d'état, Ministre de l'Intérieur. Les deux arrêtés sont publiés au Bulletin Officiel. Cette homologation vaut déclaration d'utilité publique pour les travaux et opérations nécessaires à la réalisation du plan.

IV - IMPACT DE LA LOI N°12-90 DU 17 JUIN 1992 RELATIVE A L'URBANISME SUR LES AGGLOMERATIONS RURALES DOTEES DE PLANS DE DEVELOPPEMENT HOMOLOGUES

Suite au dernier découpage administratif, certaines agglomérations rurales se sont trouvées érigées en municipalités. Ainsi, de par leur nouveau statut, ces agglomérations ne peuvent plus être dotées de plans de développement mais plutôt de plans d'aménagement en application de l'article 18 de la loi n°12-90 du 17 Juin 1992.

Il en est de même pour :

- Les plans de développement déjà homologués des agglomérations rurales situées dans les zones périphériques des nouvelles municipalités et centres délimités. Ces plans n'ont plus d'effet et doivent, par conséquent, être reconvertis en plans d'aménagement ;
- Les agglomérations rurales sises dans lesdites zones, dont les plans de développement sont en cours d'étude, d'approbation et d'homologation devront être repris en plans d'aménagement.

D'autre part, la loi sus-indiquée prévoit en son article 12, le cas des plans de développement homologués à la date d'approbation d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain lorsque les territoires concernés par lesdits plans sont compris dans l'aire d'étude d'un SDAU. Ces plans continuent à produire leurs effets sous réserve que leurs dispositions soient compatibles avec les options dégagées par ledit Schéma Directeur.

Par conséquent, pour toute programmation des nouvelles études, les plans de développement doivent respecter impérativement les orientations fondamentales prévues par les Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain en application des alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 4 de la loi précitée (article 11).

*
* *

Les dispositions de la circulaire interministérielle n°1257/4222/DCL/D.PAT/2 du 17 Novembre 1980 relative au développement des agglomérations rurales demeurent valables dans leur intégralité.

Vous voudrez bien veiller au respect des directives contenues dans la présente circulaire.

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signé : DRISS BASRI