



ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

GUIDE DES BONNES PRATIQUES RÉGULARISATION DES CONSTRUCTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

AVRIL 2024



SOMMAIRE

- 01** CONTEXTE
- 02** RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE
- 03** SCHÉMA DU PROCESSUS
- 04** LE NON RÉGULARISABLE
- 05** LES BONNES PRATIQUES
- 06** RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

01 CONTEXTE

CONTEXTE

Nous sommes aujourd'hui face à nombre important de tissus urbains non réglementaires. Et malgré un effort considérable d'intégration effectué par le ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, à travers les opérations de redressement et de mise à niveau urbaine, le non réglementaire reste présent et nécessite une prise en charge structurelle pour permettre l'amélioration du cadre de vie des citoyens et garantir leur dignité.

Pour ce, la régularisation urbanistique est une action prioritaire de notre Ministère au vu de l'impact économique et social et nécessite une mobilisation générale, un assouplissement dans le traitement des dossiers en vue de permettre l'intégration des tissus non réglementaires dans la dynamique économique et sociale.

A cet effet, et pour répondre à cette problématique, un premier décret n° 2.18.475 en date du 12 juin 2019 a permis d'instaurer les procédures et les modalités d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition.

Ledit projet s'inscrit dans le cadre des efforts des pouvoirs publics visant à lutter contre la prolifération des constructions non réglementaires, en autorisant pour une durée de deux ans la possibilité de régulariser lesdites constructions et de les intégrer dans le tissu urbain et dans le circuit économique.

Une fois arrivé à échéance, un 2^{ème} décret n°2.23.103 en date du 08 Mai 2023 relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires a été mis en place avec comme dispositions de :

- Prolonger le délai de dépôt des dossiers de régularisation des constructions non réglementaires pour une période deux années supplémentaires ;
- Abroger les dispositions de l'article 7 du décret n°2.18.475 pour ouvrir la possibilité de la régularisation de la construction non réglementaire, même en cas d'existence d'un PV d'infraction.

CONTEXTE

Cependant, et après une évaluation de 9 mois de pratique, il a été constaté que les dispositions du nouveau décret a permis de mettre en lumière les difficultés de mise en œuvre donnant lieu à un faible taux de demandes de régularisation dont une partie importante est relative au non-respect des règles de constructibilité.

A cet effet, et pour répondre à cette problématique, ce guide de procédure a été mis en place permettant de :

- Capitaliser les bonnes pratiques en se basant sur le retour d'expériences des Agences Urbaines ;
- Porter une réflexion sur une régularisation urbanistique et non foncière ;
- Instaurer des démarches d'accompagnement telle la pré-instruction et le réexamen ;
- Accorder une attention particulière aux demandes de permis de régularisation en milieu rural ;
- Sensibiliser les professionnels et les différentes parties prenantes sur la procédure de régularisation en se basant sur des supports de communication adéquats: capsules de vulgarisation, ateliers régionaux avec les différents acteurs.

02 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

TEXTES JURIDIQUES

I. La loi 12-90 relative à l'Urbanisme tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction publié au BO n°6770 du 18 Avril 2019

- Introduction à la procédure de la Régularisation des constructions non réglementaires

- **Article 40 :** ...« *Le président du conseil communal peut, sur demande de l'intéressé, lui délivrer un permis de régularisation des constructions non réglementaires et le permis de régularisation est délivré après, accord de l'agence urbaine concernée selon les procédures et modalités fixés par voie réglementaire* » ;
- **Article 55 :** ... « *Le permis de régularisation visé à l'article 40 ci-dessus se substitue au permis d'habiter ou le certificat de conformité prévus par la législation en vigueur* ».

TEXTES JURIDIQUES

II. Le Décret n° 2-18-475 du 12 juin 2019 fixant les procédures et les modalités d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition

- **Eligibilité à la procédure de la Régularisation des constructions non réglementaires**
- **Article 5 :** «le permis de régularisation des constructions non réglementaires est délivré, dans les zones soumises à l'obligation de l'obtention du permis de construire, pour les constructions suivantes:
 - Toute construction dont les travaux sont réalisés sans l'obtention, au préalable, du permis de construire y afférent ;
 - Toute construction dont les travaux sont réalisés, après l'obtention du permis de construire, sans respect des dispositions des documents et pièces sur la base desquels ledit permis est délivré. »
- **Article 6 :** Le dépôt et la durée de validité de la procédure :
 - «Le dossier de la demande du permis de régularisation d'une construction non réglementaire est déposé par le pétitionnaire ou par toute personne agissant en son nom au bureau d'ordre de la commune concernée, ou s'il y a lieu, au bureau d'ordre du guichet unique destiné à recevoir les dossiers des demandes des autorisations d'urbanisme.
 - Le dossier relatif à la demande du permis de régularisation doit être déposé dans un délai maximum de deux ans, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret. »
- **Article 7 :** «La demande du permis de régularisation est irrecevable, si la construction concernée a fait l'objet d'un procès-verbal de constatation d'une infraction conformément aux dispositions de l'article 66 de la loi n°12-90 susvisée».

TEXTES JURIDIQUES

▪ **Article 8 :** La délivrance

- *«Le permis de régularisation est délivré par le président du conseil de la commune, après accord de l'agence urbaine, dans un délai maximum de soixante jours, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande, sous réserve des dispositions de l'article 7 ci-dessus ;*
- *Le président du conseil de la commune adresse une copie du dit permis à l'autorité administrative locale et à l'agence urbaine, dans un délai de deux jours ouvrables à compter de sa délivrance à l'intéressé. »*

▪ **Article 9 :** *« Le permis de régularisation est délivré après avoir constaté que la construction satisfait aux conditions et aux règles suivantes :*

- Les règles de sécurité auxquelles doivent satisfaire les constructions ;
- Les exigences relatives à l'hygiène, à la circulation, à l'esthétique et à la salubrité publique ;
- Le respect des dispositions prévues par les documents d'urbanisme et les règlements de construction, relatives à la hauteur permise ou aux implantations autorisées, ou à la superficie à construire, ou à l'affectation de la construction ;

La zone dans laquelle se trouve la construction faisant l'objet de la demande de régularisation doit être destinée à l'urbanisation.

Dans le cas où la construction, objet de la demande de régularisation, ne satisfait pas aux conditions et règles prévues au premier alinéa ci-dessus, l'intéressé doit obtenir un permis de construire pour effectuer les modifications à introduire.

Après avoir effectué lesdites modifications par l'intéressé et constatation de leur réalisation conformément aux indications contenues dans le permis de construire, un permis de régularisation de la situation de la construction lui est délivré, et tient lieu de permis d'habiter ou de certificat de conformité conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 12-90 citée ci-dessus. »

TEXTES JURIDIQUES

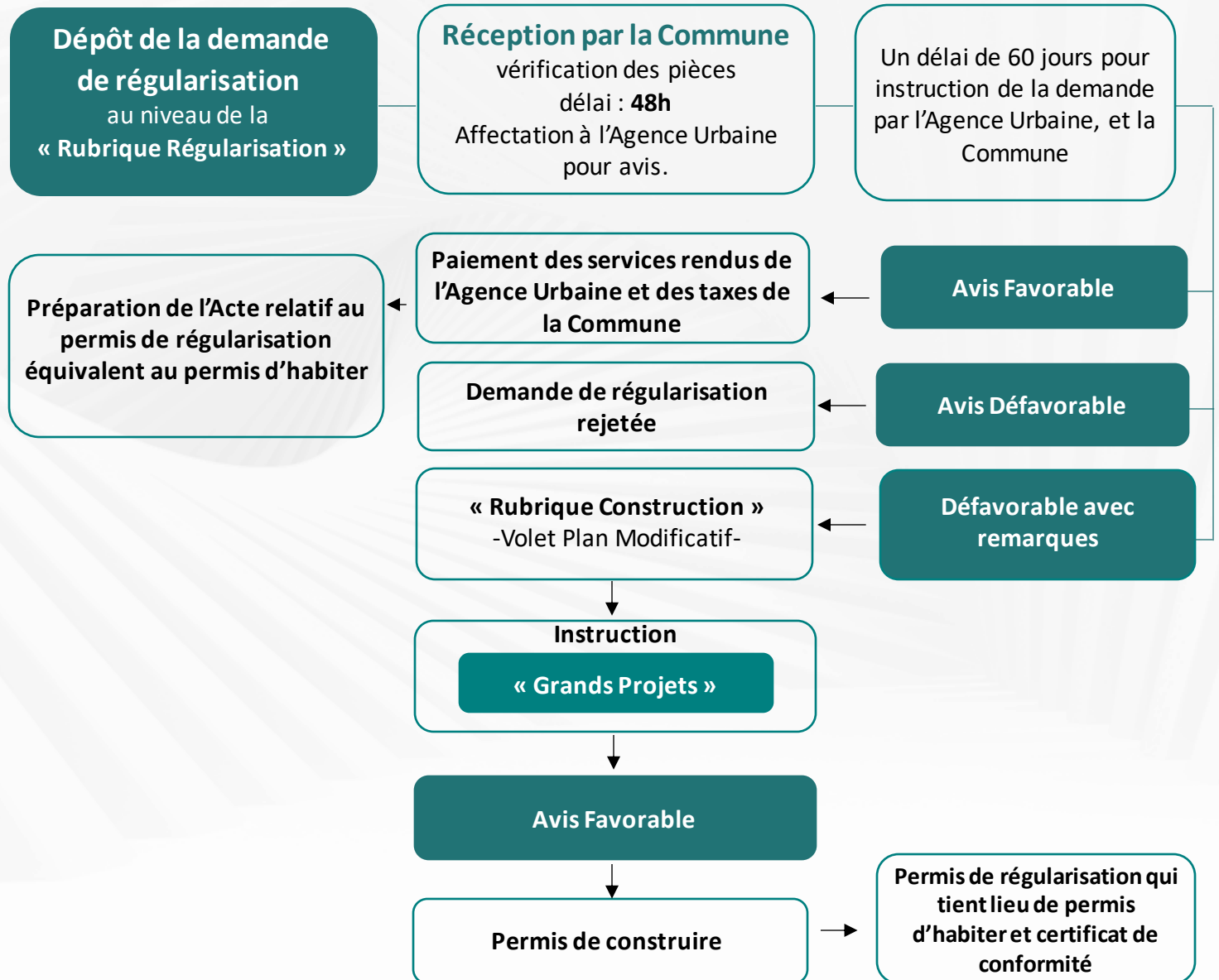
- **Article 10 :** « *Les constructions situées dans des lotissements irréguliers ne peuvent être régularisées qu'après la soumission desdits lotissements à l'opération de restructuration prévue par le titre II de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, telle qu'elle a été modifiée et complétée.* »

Le Décret n° 2.23.103 du 17 Chaoual 1444 (08 Mai 2023) relatif à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires, répondant aux conditions et règles en vigueur dans le domaine de l'urbanisme et de construction publié au BO n°7194 du 11 Mai 2023.

- *Prolongement de la durée de dépôt des demandes de régularisation des constructions non réglementaires de deux années supplémentaires ;*
- *Abrogation des dispositions de l'article 7 du décret 2-18-475 sus-mentionné relatif à la suppression du PV d'infraction.*

03 SCHÉMA DU PROCESSUS

SCHÉMA ACTUEL DU PROCESSUS DE RÉGULARISATION AU NIVEAU DE LA PLATEFORME ROKHAS



04 LE NON RÉGULARISABLE

NE PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉES

A. Les constructions

1. Au niveau des :
 - Zones non ouvertes à l'urbanisation ;
 - Domaine public ou privé de l'Etat ou des Collectivités Territoriales conformément à l'article 70 de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 12-66 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
 - Servitudes : Horm, ONCF, autoroute, zones non aedificandi, zones inondables, zones à haute ou moyenne tension ;
 - Reculs : empiétement sur les tiers ou sur le domaine public ;
 - Cours internes : avec suppression totale de ces dernières ;
2. Qui ne répondent pas aux conditions de sécurité, de stabilité, d'Hygiène et de salubrité avec absence totale d'éclairage, d'aération,...
3. Dont le nombre d'étages dépasse celui autorisé conformément aux dispositions des documents d'urbanisme ;
4. Relevant des lotissements irréguliers ;
5. Au niveau des tissus non restructurés ;

B. Les Lotissements ;

C. Les groupes d'habitations issus d'un lotissement.

05 LES BONNES PRATIQUES

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. Les constructions dont:

- La superficie des cours a été réduite selon les cas ;
- La largeur des escaliers a été réduite dans le strict respect des règles de sécurité et d'habitabilité ;
- Les limites des encorbellements ont été dépassées dans le strict respect des règles de sécurité;
- Le nombre d'étages dépasse celui autorisé conformément aux dispositions des documents d'urbanisme après démolition desdits étages non réglementaires ;

B. Les constructions ayant fait l'objet de changement de configuration interne dans le respect des conditions de sécurité et d'habitabilité;

C. Les constructions situées dans des lotissements irréguliers après la restructuration desdits lotissements.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES PROJETS D'INVESTISSEMENT

Les constructions relatives aux projets d'investissement:

- Ayant fait l'objet de changement de vocation dans le respect des droits des tiers;
- Nécessitant un dépassement de la hauteur au vu de la nature de l'activité, à l'exception des projets situés à proximité des servitudes notamment aériennes et militaires ;
- Ayant fait l'objet d'une dérogation en matière d'urbanisme et nécessitant des modifications sous réserve de respecter le programme initial autorisé et les conditions de la dérogation ;
- En mettant en œuvre les dispositions juridiques offertes par la réglementation en vigueur relative à l'autorisation de construire au profit de l'autorisation de régularisation des projets d'investissement.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - DANS LE MILIEU RURAL

A. Les constructions ayant fait l'objet d'un changement de vocation dans le respect du nombre d'étages autorisé à l'exception des projets d'investissement nécessitant un dépassement de la hauteur au vu de la nature de l'activité (les moulins par exemple), à l'exception des projets situés à proximité des servitudes notamment aéronautiques et militaires ;

B. Les constructions à l'intérieur des douars délimités :

- Dont les modifications concernent le minimum parcellaire, le COS, le CUS et les reculs par rapport aux riverains, en tenant compte de l'existant et dans le strict respect des règles de sécurité et d'habitabilité ;

C. Les constructions à l'extérieur des délimitations :

- En ayant recours à la commission administrative permettant de déroger aux règles de constructibilité (minimum parcellaire, COS/CUS, Hauteur...), en application des articles 34,35,36 et 37 du décret d'application de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES CONSTRUCTIONS DANS LES TISSUS SOUS-ÉQUIPÉS RESTRUCTURÉS

- En prenant en considération les dispositions générales des plans de redressement ou de restructuration approuvés et ayant fait l'objet de travaux d'équipement ;
- En veillant à une instruction qui prend en considération les adaptations en termes de COS, de CUS, de hauteur, en respectant les servitudes, les droits des tiers, les règles de sécurité et d'habitabilité;
- En adoptant le recollement pour l'encorbellement tout en respectant les aspects de sécurité de la voie publique;
- En tolérant le changement des dimensions des cours selon le cas et la situation géographique.

PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉS - LES CONSTRUCTIONS DANS LES TISSUS RÉGULIERS

- En veillant à une instruction qui prend en considération les adaptations en termes de COS, de CUS, d'encorbellement, de hauteur, de dimensions des cours et ce, dans le respect des servitudes, des droits des tiers, des règles de sécurité et d'habitabilité. Pour les autres aspects, le pouvoir décisionnaire des commissions locales est sollicité.

06 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

- Mettre en place un service de pré-instruction des demandes de permis de régularisation des constructions non réglementaires au niveau des Agences Urbaines ;
- Prévoir le réexamen des demandes de régularisation des constructions non réglementaires ayant reçu l'avis défavorable dont les motifs de rejets ne concernent pas le « non régularisable »;
- Accorder une attention particulière aux demandes de permis de régularisation en milieu rural;
- Organiser des ateliers de sensibilisation au niveau régional avec les professionnels et les acteurs locaux ;
- Améliorer les dispositions des règlements des plans de restructuration à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme.

