

Circulaire n°364/1000 du 12 Janvier 2005 relative à la réalisation des villes nouvelles

Royaume du Maroc

Premier Ministre

Ministère Délégué Chargé

de l'Habitat et de l'Urbanisme

Secrétariat général

Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Architecture

N°364/1000

12 Janvier 2005

A

Messieurs :

- **Le Directeur du Holding d'Aménagement Al Omrane et les responsables régionaux**
- **Les Directeurs des Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction**
- **Les Directeurs des Agences Urbaines**
- **Les Directeurs Régionaux de l'Habitat et de l'Urbanisme**

Objet : Réalisation des villes nouvelles.

P.J : 1

Comme vous le savez, la création de villes nouvelles constitue désormais une des actions majeures de la politique du gouvernement tendant à résoudre les problèmes d'urbanisme et de l'habitat.

Or, cette action novatrice ne peut atteindre pleinement les objectifs qui lui sont assignés que si elle est entourée de toutes les garanties de réussite nécessaires et satisfait aux règles de prudence et aux exigences d'efficacité requises tout le long des différentes phases de conception et de réalisation.

S'il est, par conséquent, d'une nette évidence que les énormes études d'ordre urbanique et technique préalables à la création des villes nouvelles ainsi que les différentes dispositions afférentes à leur mise en œuvre doivent être réalisées, chacune, par la partie concernée la mieux indiquée, l'entité chargée du pilotage du projet « ville nouvelle » devra nécessairement et dès le départ, non seulement mener à bien les études d'impact et de faisabilité ainsi que les études d'urbanisme nécessaires, mais aussi libérer l'assiette foncière du projet de manière à ce qu'elle soit affranchie de toute servitude pouvant entraver ou retarder son aménagement.

Vu l'ampleur de la tâche et les caractéristiques des projets de « villes nouvelles », la question peut se poser de savoir si l'entité susvisée est tenue ou non de se conformer scrupuleusement aux dispositions en vigueur en matière de lotissement, en l'occurrence la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, lors de la commercialisation des terrains devant recevoir les programmes d'habitat.

La réponse ne peut être que par la négative, sachant que ladite entité n'agit pas en tant que simple lotisseur mais comme développeur présentant, bien entendu, les garanties requises, pour l'achèvement de l'équipement de toute la ville au moment et dans les conditions fixées d'avance.

C'est pour cette raison que cette entité n'est forcément obligée d'amener l'équipement hors site avant de mettre les îlots de terrain à la disposition des lotisseurs et des constructeurs désireux de réaliser des programmes de logements, des activités économiques ou des équipements publics.

En effet, il suffit seulement que les dispositions nécessaires soient prises pour s'assurer que les travaux d'équipement et de construction soient menés parallèlement, et qu'à terme, comme cela sera expressément convenu entre les parties intervenant dans le projet considéré, la population drainée bénéficiera des services indispensables à une vie urbaine normale, une fois les logements et les entreprises achevés.

Ainsi, pour que l'entité en question puisse distraire les îlots et les céder, et après avoir obtenu une autorisation de morcellement délivrée par le président du conseil communal compétent, elle devra procéder au morcellement de l'assiette foncière du projet en îlots d'une superficie suffisamment grande pour qu'ils puissent recevoir, selon le cas, des lotissements, des groupes d'habitations ou des équipements publics de grande envergure, étant considéré que les îlots à distraire ne seront, en aucun cas, constructibles par leurs acquéreurs qu'après :

- L'obtention d'une autorisation de créer un groupe d'habitations ;
- Ou l'obtention d'une autorisation de lotir et la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure subséquents en application des dispositions de la loi n°25-90 applicable en la matière.

Pour ce qui est de la passation des actes de vente des îlots susvisés, celle-ci est opérée comme cela est précisé à l'article 61 de la loi précitée n°25-90 au vu de l'autorisation de morcellement délivrée en application de l'article 58 de ladite loi.

Cette manière de faire est analogue à celle préconisée dans la circulaire ministérielle conjointe (Intérieur- agriculture et mise en valeur agricole) n°270/DUA – 18 ACFCC du 14 Octobre 1996 relative au morcellement des terrains par l'Agence de logements et d'équipements militaires (A.L.E.M), dont vous trouverez ci-joint une copie. Cette circulaire a été adressée au moment opportun à Messieurs les Walis et Gouverneurs des préfectures et provinces, les Présidents des Conseils Communaux, les Directeurs des Agences Urbaines et les Conservateurs de la Propriété Foncière.

Afin de permettre le suivi, l'évaluation et la capitalisation de l'action que vous aurez à entreprendre dans ce domaine nouveau, il vous appartient d'adresser à ce département (Secrétariat Général) des rapports périodiques sur son déroulement ainsi que sur les difficultés éventuelles rencontrées.

Le Ministre délégué auprès du Premier Ministre

chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

Ahmed Taoufiq HEJIRA