المملكة المغربية

وزارة الداخلية

وزارة التعمير
وإعداد التراب الوطني

عدد D 10966 13 نوفمبر 2013 عدد 185

إلى السيدات والسادة :

- ولاة الجهات وعمال عمالات وأقاليم ومقاطعات المملكة
- مديري الوكالات الحضرية

الموضوع : دورية مشتركة بخصوص تنفيذ مقتضيات ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

المرفقات : نسخة من دفتر التحملات الخاص بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعمير.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فكما تعلمون، يشكل قطاع التعمير، ولاسيما إحداث مشاريع البناء والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، مجالا استثماريا بامتياز، وذلك بالنظر إلى انعكاساته الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية الملموسة وإسهاماته في توفير فرص الشغل والسكن وتهييئ أماكن الأنشطة المختلفة وخلق قيمة مضافة، وكذا في در موارد جبائية هامة على الدولة والجماعات على حد سواء.

وحتى يتسنى توفير الشروط الضرورية لتطوير هذا القطاع وضمان استجابته لمتطلبات المواطنين والمستثمرين على حد سواء، فإنه بات من الضروري تمكين مختلف المتدخلين من

الاضطلاع بدورهم على الوجه الأكمل وتبسيط مساطر ومسالك دراسة مختلف المشاريع ووضع حد لتلك التي لا تستند على مرجعية تشريعية أو تنظيمية أو أبانت عن عدم جدواها.

ولهاته الغاية، شكل ورش إصلاح المنظومة المحددة لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات أحد أولويات البرنامج الحكومي لمواكبة المجهودات المبذولة لتحسين مناخ الأعمال وإنعاش الاستثمار وتبسيط وتوحيد المساطر الإدارية.

وتكريسا للمبادئ الرائدة التي كرسها دستور المملكة الرامية إلى ضرورة إخضاع المرافق العمومية والخدمات التي تقدمها لمعايير الجودة والشفافية والمحاسبة والمسؤولية، واستحضارا لنتائج مختلف التقارير والدراسات التقييمية المتعلقة بمساطر دراسة طلبات رخص التعمير، تم استصدار المرسوم رقم 2.13.424 بتاريخ 13 رجب 1423 (24 مايو 2013) القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، عملا بمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير.

وتتمثل الإسهامات الأساسية لهذا الضابط، أساسا، في اعتماد مساطر تأخذ بعين الاعتبار عدد ساكنة الجماعات ومبادئ تكريس سياسة القرب، وذلك من خلال :

- إحداث شباك وحيد لرخص التعمير، كمخاطب وحيد لأصحاب الشأن يعنى بتتبع مسار الطلبات ابتداء من إيداعها إلى غاية الحصول على الرخص والأذون، على صعيد الجماعات التي يتجاوز عدد سكانها 50.000 نسمة، وكذا على مستوى المقاطعات المشار إليها في المادة 84 من القانون 00-78 المتعلق بالميثاق الجماعي كما تم تغييره وتتميمه؛

- إحداث لجان إقليمية للتعمير على مستوى العمالة أو الإقليم بالنسبة للجماعات التي يقل عدد سكانها أو يساوي 50.000 نسمة، يناط بها استطلاع الآراء والتأشيرات المقررة طبقا للتشريعات والأنظمة المعمول بها.

ولبلوغ الأهداف المتوخاة من استصدار هذا المرسوم وإعمالا لمبدأ التدرج في التنزيل والأجرأة، يتعين على السادة ولاة وعمال العمالات والأقاليم السهر على :

- دعوة السادة رؤساء الجماعات والمقاطعات المعنية على اتخاذ كافة التدابير الضرورية اللازمة لتأهيل وتهيئة المقرات التي ستحتضن الشباك الوحيد لرخص التعمير، وفق لمقتضيات دفتر التحملات المرفق طيه المتعلق بتحديد مهام هذا الشباك والالتزامات الواجب التقيد بها لضمان حسن الاستقبال والتدبير الأمثل لملفات طلبات الرخص وكذا تحديد المواصفات والموارد البشرية الضرورية الواجب توفرها في هذا الشباك؛
- اتخاذ القرارات العاملية، المقررة بموجب المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه، القاضية بإحداث اللجن الإقليمية للتعمير وتحديد وتهيئة فضاءات ومقرات عملها وكيفية اشتغالها وذلك بتنسيق مع السادة رؤساء مجالس الجماعات والسادة مديري الوكالات الحضرية مع الحرص، قدر المستطاع، على إحداث عدد كاف من اللجن الإقليمية لتيسير استقصاء الآراء والحصول على التأشيرات المقررة طبقا للتشريعات والأنظمة المعمول بها بخصوص دراسة ملفات طلبات الرخص.

كما أخبركم، كذلك، أنه يتعين على السادة الولاة وعمال العمالات والأقاليم والمقاطعات السهر على أن تمارس الجماعات والمقاطعات والإدارات والمؤسسات العمومية اختصاصاتها، في إطار احترام الآجال المحددة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل من أجل تسليم الرخص والأذون ورخص السكن وشواهد المطابقة واتخاذ التدابير اللازمة في حالة رصد أي تأخير أو تقاعس.

ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها تفعيل أحكام المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن السادة ولاة وعمال العمالات والأقاليم والمقاطعات مدعوون إلى التنسيق مع

السادة مدراء الوكالات الحضرية بهدف تنظيم أيام دراسية تحسيسية لفائدة جميع المتدخلين في هذا المجال، ولا سيما السادة رؤساء مجالس الجماعات والمقاطعات وكذا المصالح التقنية الجماعية المختصة، وذلك قصد تعميم وشرح مقتضيات المساطر الجديدة التي سيتم الشروع في العمل بها ابتداء من فاتح نونبر 2013.

ولهاته الغاية، نطلب منكم العمل على موافاة اللجنة المركزية المشتركة بين الوزارتين (مديرية الممتلكات بوزارة الداخلية ومديرية التعمير بوزارة التعمير وإعداد التراب الوطني) بتقارير مفصلة عن التدابير التي تم اتخاذها للشروع في تنفيذ أحكام المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام وكذا بالصعوبات التي قد تعترض تنفيذ مقتضياته.

وإذ نعتمد على تتبعكم الشخصي لتفعيل هذا الورش الهام، نطلب منكم إيلاء الأهمية القصوى لتتبع تنفيذ التوجيهات الواردة بهذه الدورية المشتركة على الوجه الأكمل بما يلزم من تدابير تكفل تعميم فحوى ضابط البناء العام والحرص على تفعيل مضامينه بالشكل الأنسب الذي يتيح بلوغ الغايات المنشودة.

وزير الداخلية

وزير الداخلية

محمد حصاد

وزير التعمير وإعداد التراب الوطني

وزير التعمير وإعداد التراب الوطني

محند العنصر

دفتر التحملات

الخاص بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعمير

لقد شكل ورش إصلاح المنظومة المحددة لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات أحد أولويات البرنامج الحكومي لمواكبة المجهودات المبذولة لتحسين مناخ الأعمال وإنعاش الاستثمار وتبسيط المساطر الإدارية.

ويعتبر التنصيص على إحداث الشباك الوحيد على صعيد الجماعات التي يتجاوز عدد ساكنتها 50.000 نسمة من بين الإسهامات الأساسية لضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

وبهدف دفتر التحملات أساسا إلى تحديد :

- مهام الشباك الوحيد ؛
- الالتزامات الواجب التقيد بها لضمان حسن الاستقبال والتدبير الأمثل لملفات طلبات الرخص والأذون؛
- المواصفات الضرورية اللازم توفرها في هذه الشبابيك؛
- الموارد البشرية الواجب توفيرها.

1- مهام الشباك الوحيد

يعتبر الشباك الوحيد لرخص التعمير المخاطب الوحيد لأصحاب الشأن. ولهذا الغرض، يضع رهن إشارتهم مجموع المعلومات الضرورية المتعلقة ب :

- الوثائق المكونة لملفات طلبات الرخص؛
- مسالك ومساطر منح الرخص؛
- وضعية تقدم دراسة ملفات طلبات الرخص.

ويقوم الشباك الوحيد لرخص التعمير بدراسة طلبات الرخص المتعلقة بمشاريع البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات منذ إيداعها إلى غاية تسليم الرخص والأذون. ولهذا الغرض، يتولى الشباك الوحيد :

- تسلم ملفات طلبات الرخص والأذون بمكتب ضبط الشباك مقابل تسليم وصل إيداع مرقم ومؤرخ إلى أصحاب الشأن؛
- اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنح الرخص من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل؛
- إعداد القرارات الإدارية التي تعرض على توقيع رئيس مجلس الجماعة أو المقاطعة؛
- تسليم الرخص والأذون إلى صاحب الشأن.

2- الالتزامات الواجب التقيد بها لضمان حسن الاستقبال والتدبير

يشكل حسن الاستقبال والإنصات إلى المرتفقين وحسن توجيههم، ركيزة أساسية يتعذر في حالة عدم إعمالها أو إيلائها العناية الخاصة بلوغ الأهداف المنشودة المتعلقة بورش تبسيط مسالك دراسة ملفات طلبات الرخص في ميدان التعمير.

ولهذه الغاية، يتعين على الشباك الوحيد توفير خدمة ملائمة تمكن من :

- **توفير ولوج سهل إلى هذه الشبابيك**، وذلك من خلال الإشارة مثلا إلى وضع آليات التشوير الخارجية والداخلية وضمان ولوجية الأشخاص ذات الحركية المحدودة وتوفير خدمة مماثلة عبر موقع إلكتروني خاص بالشباك؛

- **حسن الاستقبال والإنصات**، من خلال اختيار مخاطبين تتوفر فيهم كافة الشروط لاستقبال المرتفقين وتزويدهم بالمعلومات المطلوبة وتوجيههم إلى المكاتب المختصة التي من شأنها الإجابة على طلباتهم داخل آجال محددة مسبقا فضلا عن ضرورة توفير فضاء ملائم للانتظار تتوفر فيه شروط التهوية والراحة؛

- **تقديم إجابات واضحة لجميع الطلبات**، من خلال السهر على أن تكون الجذاذات والوثائق المستعملة سهلة الاستعمال والتعبئة وكذا مساعدة المرتفقين على تكوين الملفات وإشعارهم بكيفية تتبع مسار دراستها وتزويدهم بكافة المعلومات المطلوبة في حينه أو داخل آجال محددة؛

- **توجيه مراسلات كتابية بشأن جميع الشكايات والتظلمات**، عبر توجيه رسائل كتابية داخل آجال محددة مسبقا، على جميع طلبات المرتفقين سواء عبر البريد العادي أو الإلكتروني حسب رغباتهم المعبر عنها؛

- **استقراء آراء المرتفقين لتطوير الخدمات المقدمة** من خلال وضع صندوق للاقتراحات وجذاذات لاستقراء رأي المرتفقين (كتابيا أو إلكترونيا) ودراستها بكيفية مستمرة تمكن من اتخاذ كافة الاجراءات لتجاوز الإكراهات المرصودة وإعمال التدابير التي من شأنها تحسين جودة الخدمات المقدمة.

3- المواصفات الضرورية اللازم توفرها في الشباك الوحيد

تشكل فضاءات الاستقبال وآليات الاشتغال قاعدة أساسية من شأنها الرفع من مردودية الشباك الوحيد والإسهام في تحسين الخدمات المقدمة إلى المرتفقين. ولهذه الغاية، يتعين أن يتوفر الشباك الوحيد على :

- مقرات خاصة، إذا توفر ذلك، بمواصفات معمارية لائقة؛
- هوية بصرية Identité Visuelle ولوحة مرئية مميزة تمكن المرتفقين من التعرف على مقر الشباك ؛
- تشوير خارجي Signalétique يمكن من تسهيل الولوج إليها؛
- موقع الكتروني خاص بالشباك؛
- أرقام هاتفية خاصة سهلة التداول؛
- شبكة معلوماتية réseau informatique تمكن من تبادل المعلومات والمعطيات ؛
- التوفر على المعدات الضرورية من حواسيب وطابعات وناسخات، ...؛
- الربط بشبكة الأنترنيت؛
- التوفر على شروط التهوية والمرافق الصحية الضرورية؛
- التوفر على معدات إطفاء الحريق حسب المواصفات المعمول بها فيما يتعلق بالفضاءات المعدة لاستقبال العموم.

كما ينبغي أن يتوفر الشباك الوحيد على :

1- وحدة الاستقبال : تتكون من فضاء الاستقبال والإرشاد ومكتب الضبط

- فضاء الاستقبال والإرشاد مجهز بكافة الوسائل المساعدة على توجيه العموم من قبيل الدلائل المسطرية ومختلف الجذاذات النموذجية ولوائح الوثائق المطلوبة حسب كل مسطرة. ويتعين أن يتوفر هذا الفضاء على مساحة كافية وفضاء الانتظار مجهز بأثاث مناسب ومزود بشاشات لعرض نتائج الدراسة. كما يتعين كذلك تثبيت اللوحات التي تعرف بمساطر الدراسة والوثائق المكونة للملفات وكذا وثائق التعمير المعمول بها، بأماكن بارزة تتيح لأصحاب الشأن والمرتفقين الاطلاع عليها بشكل مباشر؛
- مكتب للضبط يتولى مهام تسلم ملفات طلبات الرخص وتحديد تاريخ الدراسة وتسليم وصل الإيداع لأصحاب الشأن.

2- وحدة الدراسة : تتكون من مكتب التتبع وفضاءات الدراسة

- مكتب التتبع يتولى توجيه الملفات لمختلف المتدخلين وتتبع دراستها حسب نوعية المساطر وإعداد محاضر أشغال لجان الدراسة ونشر نتائج مداولتها فضلا عن إعداد القرارات الإدارية وتتتبع مسارها إلى غاية تسليم الرخص إلى أصحاب الشأن؛
- فضاء الدراسة والذي يتعين أن يتوفر على الأقل على قاعتين للدراسة، تخصص إحداهما لمسطرة المشاريع الكبرى والثانية لمسطرة المشاريع الصغرى؛
- مكاتب لممثلي الإدارات المتدخلة وخاصة أعضاء اللجنة الدائمين؛
- مكتب مخصص لاحتساب مختلف الرسوم الواجب أدائها.

ويتعين أن تتوفر وحدة الدراسة على مساحة كافية تمكن من احتضان مختلف الفضاءات المكونة لها ، وكذا توفير شروط الاشتغال وحفظ الملفات.

3- وحدة تدبير الشباك الوحيد : تتكون من مكتب دراسة الشكايات والمقترحات ومكتب الأرشيف ومكتب تدبير الشباك الوحيد

- مكتب دراسة شكايات المرتفقين ومقترحاتهم الذي يتولى الإجابة الكتابية على مختلف الشكايات وتحليل نتائج استقراء آراء المرتفقين ومقترحاتهم لتحسين جودة الخدمات المقدمة لهم ؛
- مكتب الأرشيف الذي يتعين أن يتوفر على مساحة كافية ومجهزة بكافة المعدات الضرورية لتوثيق الملفات وحفظها والسهر، قدر الإمكان، على رقمنتها وإدراجها بقاعدة معطيات معلوماتية وذلك من أجل تقاسم محتوياتها وتسهيل الولوج إليها ؛
- مكتب مخصص لرئيس مجلس الجماعة أو المقاطعة أو كل شخص مفوض له التوقيع على مختلف القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص والأذون فضلا عن المكاتب الخاصة بتدبير الشؤون اللوجيستيكية للشباك الوحيد.

4- الموارد البشرية المخصصة للشباك الوحيد

يشكل توفير الموارد البشرية أحد أهم شروط نجاح الشباك الوحيد وبلوغ الأهداف المتوخاة من إحداثه. ولهاته الغاية، يتعين على الجماعات والمقاطعات المعنية السهر على تعبئة الموارد البشرية المؤهلة في ميادين الهندسة المعمارية والتعمير والهندسة المدنية والطبوغرافيا والتواصل والمعلوميات ، ... بالعدد الكافي الذي من شأنه ضمان جودة الخدمات المقدمة للمرتفقين واحترام الآجال المنصوص عليها بضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.