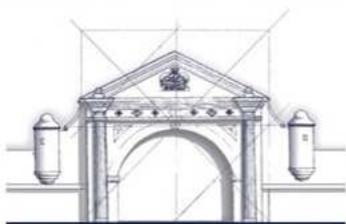


ROYAUME DU MAROC

MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL



الوكالة الحضرية للصويرة
ⵜⴰⵎⴰⵔⴰⵏⵜ ⵜⴰⵎⴰⵏⴰⵏⵜ | ⵉⵙⵙⴰⵓⵢⵔⴰ
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

RAPPORT DE LA SIXIÈME SESSION DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION





RAPPORT MORAL AU TITRE DE 2013

GESTION URBAINE

- 36 Nouveau Règlement Général de Construction
 - 38 Accords de Gestion Urbaine
 - 41 Bilan d'Instruction des Demandes d'Autorisation
 - 46 Bilan des Commissions de Dérogation
 - 48 Requêtes & Réclamations
-

Gestion Urbaine

Le Nouveau Règlement Général de la Construction

Nouvel outil pour l'amélioration du climat des affaires

La 6^{ème} édition du conseil d'administration se tient dans un contexte marqué par des nouveautés liées aux changements dans le secteur de l'urbanisme. Ces nouveautés sont caractérisées par:

- La simplification des procédures d'instruction des différents types de projets;
- La mise à disposition des outils et moyens nécessaires aux différents intervenants du secteur de l'urbanisme afin d'opérationnaliser leurs rôles dans ce domaine;
- L'apport de réponses adaptées aux besoins et requêtes des citoyens et des investisseurs.

C'est ainsi que nous allons étayer ces axes par l'analyse des points suivants:

- 1 La mise en application du nouveau règlement général de la construction ;
- 2 Les procès verbaux de gestion urbaine : nouvelle approche en matière d'instruction des dossiers, «mise en œuvre et résultats»;
- 3 Bilan des activités liées à l'instruction des demandes d'autorisations de constructions, lotissements, création de groupements d'habitations et morcellements ;
- 4 Projets instruits dans le cadre de la commission Ad-HOC ;
- 5 Dossiers instruits dans le cadre de la commission de dérogation pour la construction dans le milieu rural ;
- 6 Traitement des requêtes et réclamations ;
- 7 Participation aux commissions d'expertise et choix de terrain ;
- 8 Instruction des dossiers initiés par le CRI.

I. Mise en application du Nouveau Règlement Général de la Construction

Dans le cadre des principes de la nouvelle constitution ayant pour but d'instaurer une bonne gouvernance dans la gestion des établissements publics et la soumission de ces derniers aux règles de transparence et de qualité des services rendus aux citoyens, il a été promulgué le décret n° 2.13.424 du 24 mai 2013, approuvant le nouveau règlement général de la construction et fixant la forme et les conditions de délivrance des permis et autorisations exigibles en matière d'urbanisme.

Création d'un guichet unique pour les autorisations de construction et de deux comités provinciaux d'Urbanisme au niveau de la Province

Télécharger Le Règlement Général de Construction (ar)

goo.gl/yVHhyR



Mise en application du Nouveau Règlement Général de la Construction



La publication de ce décret s'inscrit dans le cadre des changements nationaux et internationaux auxquels participe notre royaume à travers la mise en place de nouveaux mécanismes pour la dynamisation du secteur économique, le renforcement de la compétitivité et la création d'un environnement propice à l'investissement, la consolidation du projet de régionalisation avancée et l'ancrage des principes de bonne gouvernance dans la gestion de la chose publique.

Parmi les nouveautés dont ce décret est porteur, on peut citer principalement :

- La refonte des anciennes procédures,
- Le remplacement des anciennes structures chargées de l'instruction des dossiers par **deux nouvelles entités, à savoir :**

- **Le guichet unique** des autorisations d'urbanisme
- **Le comité préfectoral ou provincial** d'urbanisme

Afin de rendre effectif le contenu de la circulaire interministérielle n°185 du 13 Novembre 2013, l'AUESS, en partenariat avec les services concernés, a organisé un ensemble de rencontres au profit

des présidents des conseils communaux et des services techniques qui en dépendent, en vue d'explicitier le contenu du règlement général de la construction et des nouvelles procédures à appliquer à compter du 01 Novembre 2013.

A noter que pendant la période comprise entre la date de la promulgation du décret et celle de la sortie de l'arrêté du Gouverneur et des deux arrêtés interministériels cités dans les articles 15, 11 et 32 dudit décret, l'AUESS a continué à instruire les dossiers reçus, et ce en concertation avec l'administration centrale, afin d'assurer la continuité du service administratif.

Egalement et faisant suite aux recommandations de la circulaire citée précédemment et pour rendre effectif le contenu du décret 2.13.424, il a été instauré par arrêté préfectoral n°82 /2013 en date du 26 novembre 2013; les lieux de tenue des commissions chargées de l'instruction des grands et petits projets, et les deux comités provinciaux d'urbanisme dédiés aux petits projets (cf. Annexe n°3);

La création de deux comités provinciaux d'urbanisme

le premier

Au niveau du cercle d'Essaouira, pour les communes sous l'autorité des Pachaliks d'ElHanchane, Talmest et du cercle d'Essaouira ;

le deuxième

Au niveau du cercle de Tamarar, pour les communes sous l'autorité des Pachaliks de Tamarar, Ait Daoud et du cercle de Tamarar.

Gestion Urbaine

Mise en application du Nouveau Règlement Général de la Construction

Il a été aussi publié dans le Bulletin Officiel n° 6219 du 06 Janvier 2014, l'arrêté interministériel n°13.3213 du 14 Novembre 2013 entre le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire National, portant création du guichet unique des autorisations d'urbanisme à la municipalité d'Essaouira du fait qu'elle est la seule commune de la province à satisfaire la condition démographique (Population > 50 000 Hab).

A cet égard, l'AUESS tient à féliciter les autorités provinciales et locales ainsi que les conseils communaux pour les efforts déployés pour la réussite de ce chantier de réformes que connaît le secteur de l'urbanisme au Maroc, et par la même occasion lance un appel à la mise en application des dispositions du cahier des charges spécifique au guichet unique pour atteindre les objectifs visés par le règlement général de la construction.

II. Les Procès Verbaux de Gestion Urbaine : Nouvelle approche urbanistique

1- Mise en œuvre et résultats :

Afin de pallier les dysfonctionnements techniques et juridiques évoqués dans les rapports des précédentes sessions des conseils d'administration de l'AUESS, le Département de la Gestion Urbaine et de la Réglementation a activé la mise en marche des Procès verbaux de Gestion Urbaine signés avec les communes concernées et ce en application des conclusions des réunions du 06 Avril et 11 Septembre 2012 présidées par Monsieur le Gouverneur de la Province , concernant les lotissements autorisés et non réceptionnés , certains lotissements non réglementaires et quelques centres dont les documents d'urbanisme présentent des lacunes techniques. Cette mise en marche s'est matérialisée par :

Accords de gestion urbaine
un outil pour pallier les
problématiques urbanistiques

Accords de gestion urbaine une nouvelle approche de gestion urbaine

- **La participation** aux constats sur les lieux dont les documents d'urbanisme ne sont pas rattachés aux coordonnées géodésiques, afin de déterminer la situation urbanistique des projets et de les instruire en se basant sur la réglementation appropriée à la zone en question ;
- **L'élaboration** et la signature, par les services techniques et les présidents des communes concernées, des plans topographiques mentionnant les constructions et parcelles existantes, l'emprise des voies, les réseaux existants ainsi que les équipements réalisés ou projetés, pour les lotissements autorisés et non réceptionnés ;
- **L'application** de mesures urbanistiques adaptées aux situations rencontrées sur le terrain, et ce dans le cadre de la simplification des procédures.
- **L'adoption** des constats d'alignement et d'équipement élaborés et signés par les services techniques et les présidents des communes en question, et qui attestent de l'existence ou non des infrastructures de base, des reculs à respecter et des démolitions nécessaires dans la zone.



Gestion Urbaine

Les Procès Verbaux de Gestion Urbaine : Nouvelle approche urbanistique

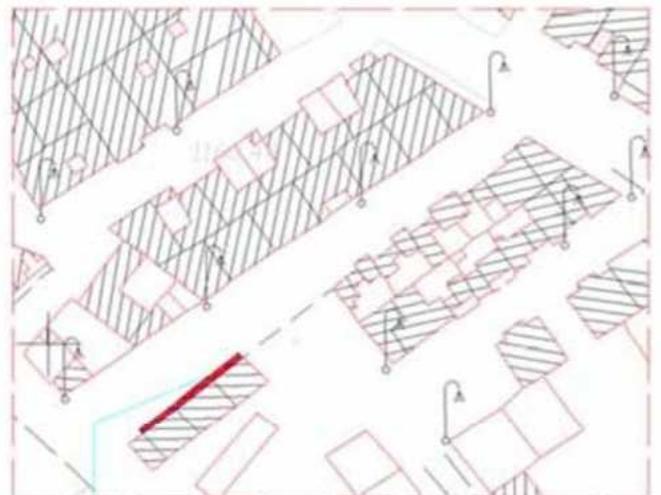
2- L'objectif escompté au travers des procès verbaux de gestion :

L'objectif premier des Procès verbaux de gestion est de concilier entre un existant non conventionnel et une réglementation assez souple afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens, mais ces documents ont également pour objectif la maîtrise du développement urbain au sein des lotissements non réglementaires et des quartiers et douars souffrant d'un manque en infrastructures et équipements publics.

A cet effet le Département de la Gestion Urbaine et de la Réglementation a déployé des efforts dans le cadre de ces accords, en vue de restructurer l'existant et d'anticiper sur les normes à respecter pour les projets à venir.



un extrait du plan d'aménagement et des restitutions du centre d'Ait Daoud montrant les différents projets étudiés.



un exemple de situation pour laquelle la commission a opté pour la création d'un recul pour un alignement urbanistique plus homogène (Cas à Ait Daoud)



Les Procès Verbaux de Gestion Urbaine : Nouvelle approche urbanistique

En ce qui concerne la ville d'Essaouira , les concertations avec les différents intervenants du secteur de l'urbanisme ont permis :

- La signature d'un accord pour la réalisation du Front Bâti du lotissement Tafoukt Extension, permettant ainsi aux propriétaires de disposer de plans autorisés pour leurs parcelles ;
- L'élaboration d'un ensemble de Procès verbaux de gestion, sous la tutelle de M. le Gouverneur, qui une fois approuvé permettra de remédier aux problèmes des lotissements existants avant l'homologation du Plan d'Aménagement de 2004, mais qui ne disposent pas d'un dossier autorisé complet tels que les lotissements Charaf, Skalla et Dyar Al Madina.

En dépit du rôle important que jouent les procès verbaux de gestion dans la satisfaction des attentes des maîtres d'ouvrage, et l'augmentation du nombre de dossiers instruits d'une part, et le taux d'approbation d'autre part, celui-ci reste restreint et ne peut guère substituer le rôle des documents d'urbanisme, des plans de lotissements ou de restructuration, notamment en ce qui concerne les tissus délabrés, et les quartiers caractérisés par une densité urbaine élevée et une insuffisance en terme d'infrastructure et d'équipements publics.

III- Le bilan d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupements d'habitations, et de morceler :

Durant l'année 2013, le DGUR a vu s'accroître le nombre de dossiers étudiés dans les milieux rural et urbain, cette augmentation est due essentiellement à la pré-instruction des dossiers, la clarification des méthodes d'instruction, ainsi qu'à la simplification des procédures administratives.

Les Procès Verbaux de Gestion Urbaine établis par l'AUESS et qui sont en attente de signature sont:

Les lotissements réalisés et construits avant l'homologation du PA d'Essaouira en 2004:

lotissement Charaf.
lotissement Skalla.
lotissement Dyar Al Madina.

En outre, les procès verbaux de gestion signés entre l'AUESS et les acteurs concernés par l'urbanisme ont permis d'instaurer une procédure d'instruction pratique, participant ainsi à l'augmentation du nombre de dossiers ayant obtenu l'avis favorable.

Gestion Urbaine

Le bilan d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupements d'habitations, et de morceler :

1- Le bilan des activités du guichet unique dans le milieu rural :

En 2013, le Département de la gestion Urbaine a procédé à l'instruction de 346 dossiers en milieu rural, 65% d'entre eux ont eu l'avis favorable, soit un total de 225 dossiers.

65%
pourcentage des dossiers
qui ont eu un avis favorable
dans le milieu rural

Communes	Nombre de demandes	Avis Favorable		Avis Défavorable		Communes concernées par les accords de gestion
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Ounagha	70	45	64.3%	25	37.7%	
Had draa	37	25	67.5%	12	32.4%	✓
Sidi kaouki	30	17	56.7%	13	43.3%	
Mly Bouzerktoun	12	11	91.7%	01	8.3%	
Sidi ishak	28	14	50%	14	50%	✓
Akermoud	05	04	80%	01	20%	✓
Smimou	47	33	70.2%	14	29.8%	✓
Sidi Ahmed Ouhamed	02	01	50%	01	50%	
Lmwarid	01	0	0%	01	100%	
Lakrimat	01	01	100%	0	0%	
Lahssinate	01	01	100%	0	0%	
Mejji	08	05	62.5%	03	37.5%	
Tidzi	35	27	77.1%	08	22.9%	✓
Agred	12	09	75%	03	25%	
Sidi Ahmed Oumbarek	01	01	100%	0	0%	
Tafettachte	27	16	59.3%	11	40.7%	✓
Takat	07	04	57.1%	03	42.9%	✓
Imntlit	06	03	50%	03	50%	
Ouled Amrabet	01	0	0%	01	100%	
Zaouiat Ben Hmida	03	01	33.3%	02	66.7%	✓
Lagdadra	04	03	75%	01	25%	
Lamkhalif	02	01	50%	01	50%	
Sidi Ahmed Oumerzouk	02	02	100%	0	0%	
Sidi Laaroussi	01	0	0%	01	100%	
Kachoula	01	0	0%	01	100%	
Assaiss	02	01	50%	01	50%	
Total	346	225	65%	121	35%	

2- Le bilan des activités du guichet unique dans le milieu urbain :

En 2013, le Département de la gestion Urbaine a procédé à l'instruction de 819 dossiers en milieu urbain, 76.6% d'entre eux ont eu l'avis favorable, soit un total de 627 dossiers.

76.6%
pourcentage des dossiers
qui ont eu un avis favorable
dans le milieu urbain

Communes	Nombre de demandes instruites	Avis Favorable		Avis Défavorable		Communes concernées par les accords de gestion
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Essaouira	608	520	85.5%	88	14.5%	✓
Ait Daoud	41	37	90.2%	04	9.8%	✓
El Hanchane	40	21	52.5%	19	47.5%	✓
Talmest	67	24	35.8%	43	64.2%	✓
Tamanar	63	25	39.7%	38	60.3%	✓
Total	819	627	76.6%	192	23.4%	

Répartition des dossiers instruits dans le milieu urbain en 2013

Les chiffres et les indices ci-dessus indiquent un développement significatif au niveau du rendement, et attestent de l'efficacité de l'approche adoptée par le DGUR et ses différents intervenants durant l'année 2013, comme le montre le taux d'avis favorables accordés aux projets dans le milieu rural (65%), et dans le milieu urbain (76%).

La superficie bâtie, quant à elle, a été marquée par une augmentation de l'ordre de 133 189 m², apportant ainsi à la région un investissement, estimé à 1109908 DHs.

A noter que la majorité des demandes rejetées en 2013 a obtenu l'avis favorable au cours des premiers mois de cette année (2014), après satisfaction des remarques formulées par le guichet unique et les deux comités provinciaux chargés de l'urbanisme du cercle d'Essaouira et de celui de Tamanar. Toutefois, les demandes restantes recevront un avis favorable une fois les compléments de dossiers déposés et les corrections techniques accomplies.

+99%
Hausse du nombre des
dossiers ayant eu un avis favorable
par rapport à l'année 2012

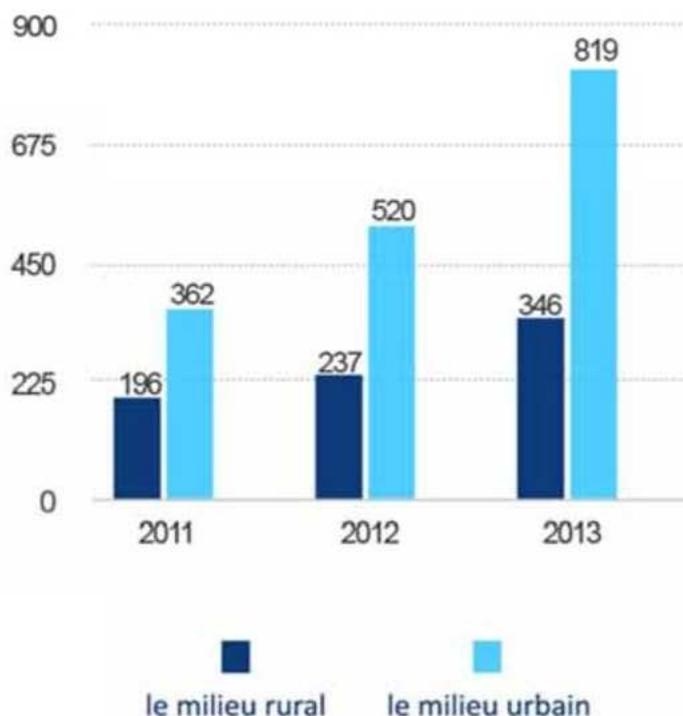
Gestion Urbaine

Le bilan d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupements d'habitations, et de morceler :

Les dossiers traités en milieu urbain et rural

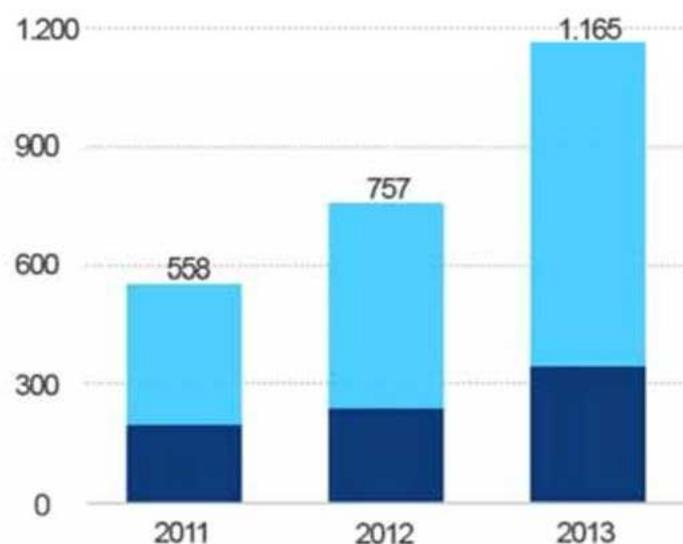
+54%

Hausse du nombre des dossiers traités en milieu urbain et rural par rapport à l'année 2012



+46%

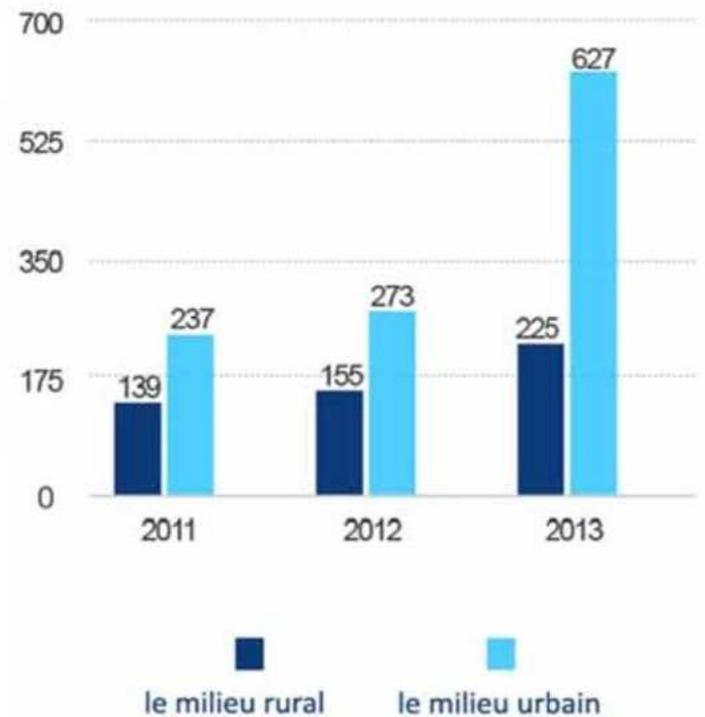
Hausse du nombre des dossiers traités en milieu rural par rapport à l'année 2012



Les dossiers ayant eu un avis favorable en milieu urbain et rural

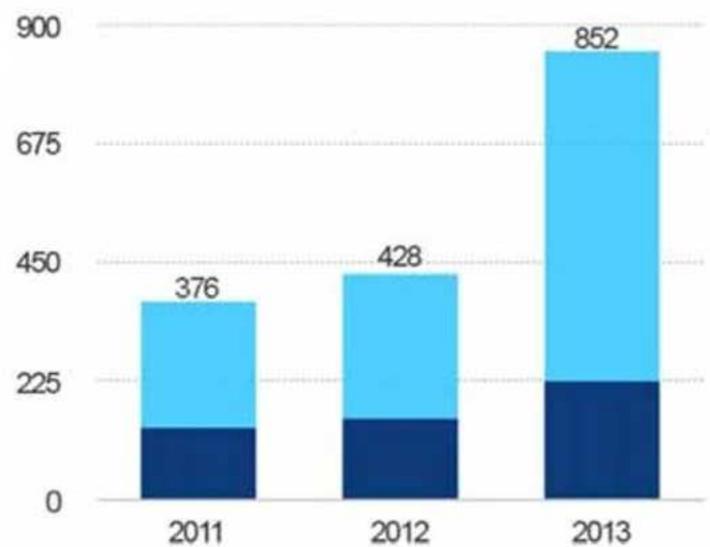
+ 99%

Hausse du nombre des dossiers ayant eu un avis favorable par rapport à l'année 2012



+ 130%

Hausse du nombre des dossiers ayant eu un avis favorable en milieu urbain par rapport à l'année 2012



Gestion Urbaine

IV- Les projets instruits dans le cadre de la commission régionale AD-HOC :

Conformément aux dispositions de la circulaire ministérielle n° 10186 du 6 juillet 2010, sur les conditions permettant aux projets d'investissement de tirer bénéfice des dérogations urbanistiques, le DGUR se charge de l'orientation des investisseurs vers des projets qui contribueront au développement économique et social de la région, notamment par :

- La création d'emplois permanents et saisonniers.
- L'apport de ressources financières importantes pour l'état et les communes locales.
- La génération d'un dynamisme économique au niveau de la région.

La commune	Nature du projet	Surface en m ²	Avis de la commission AD-HOC		Nombre d'emplois créés Permanents	Montant de l'investissement en Dirhams
			A. Favorable	A. Défavorable		
Sidi Kaouki	Transformation d'un logement rural en maison d'Hôtes	4629	✓		10	3 500 000
	Transformation d'un logement rural en maison d'Hôtes	3076	✓		10	3 000 000
	Construction d'une résidence touristique	32433	✓		10	8 000 000
	Construction d'une maison d'Hôtes	1671	✓		10	4 500 000
	Construction d'un centre socioculturel pour les femmes dans des situations difficiles	2027	✓		10	1 500 000
Akerroud	Transformation d'un logement rural en maison d'Hôtes		✓		10	7 000 000
	Réalisation d'un projet touristique	12260		✓	-	-
Essaouira	Construction d'une résidence hôtelière "SAM"	1030	Ajournement		-	-
	Construction d'un groupement d'habitations	14973		✓	-	-
Ounagha	Construction d'une maison d'Hôtes	21578	✓		20	25 000 000
Lamkhalif	Construction de magasins, cafétéria, restaurant, et Hammam	18561	✓		80	75 00 000
Taffetacht	Construction d'une station de service	2969	✓		12	11 49 000
Total des emplois créés au niveau de la province et montant global des projets en DHs					172	611 49000

Projets d'investissement instruits en 2013

Au cours de l'année 2013, l'AUESS a mis à disposition du Public, l'accès aux résultats de la commission régionale AD-HOC, via son site web



Consulter les Résultats de la commission Régionale AD-HOC

goo.gl/6rx4Sc

V- Les dossiers instruits par la commission de dérogation pour la construction dans le milieu rural :

Dans le cadre de la procédure de la dérogation pour la construction dans le monde rural, et conformément aux articles 35, 36, et 37 du décret d'application du code d'urbanisme, il est parvenu au DGUR 91 demandes.

Sur ce total, 47 dossiers sont actuellement en cours d'étude et ont été reçus lors du mois de Décembre 2013, 17 demandes ont bénéficié de l'avis favorable, tandis que 27 demandes ont eu un avis défavorable, ci-dessous un tableau résumant cette situation :

La commune	Nombre de dossiers Favorables	Nombre de dossiers Défavorables	Nombre de dossiers en cours d'étude	Nombre total de dossiers
Sidi kaouki	04	02	09	15
Agred	01	09	00	10
Tidzi	04	00	02	06
Imin tlit	-	02	02	04
Tafedna	-	01	00	01
Timzgida Oufass	-	00	01	01
Ida Ougloul	-	1	01	02
Sidi Ahmed Ouamed	-	0	02	02
Sidi Ahmed Sayeh	-	0	01	01
Meskala	-	0	01	01
Ounagha	04	7	12	23
Had Draa	01	1	05	07
Lahssinate	01	0	01	02
Mejji	02	0	-	02
Akermmoud	-	1	03	04
Takat	-	2	03	05
Lagdadra	-	1	04	05
Total	17	27	47	91

Les dossiers instruits par la commission de dérogation pour la construction dans le monde rural en 2013

Gestion Urbaine

VI- Traitement des requêtes et réclamations :

Au cours de l'année 2013, le DGUR a reçu 44 réclamations contre 65 réclamations durant l'année 2012, ce total se répartit comme suit :

- 38 réclamations de la part des citoyens,
- 5 requêtes de la part des organismes de la société civile,
- 1 requête de la part de l'inspection générale du ministère de tutelle.

Une fois une réclamation ou une requête reçue, celle-ci est immédiatement étudiée par une commission prévue à cet effet, qui se charge également, dans un délai raisonnable, d'informer la cellule centrale chargée des réclamations au niveau du Ministère ainsi que les citoyens concernés quant à l'issue de leurs requêtes.

Il est à noter que la plupart des réclamations concernent le non-respect des plans autorisés, l'occupation du domaine public, et la violation des dispositions des documents d'urbanisme.

Par ailleurs la commission est chargée d'organiser des constats sur les lieux afin de s'assurer de la crédibilité du contenu des réclamations, suivi par la rédaction de procès verbaux sur place, dans un cadre de neutralité et de transparence, respectant ainsi les principes de l'éthique professionnelle.

VII- La participation au comité d'expertise et de choix des terrains:

Durant l'année 2013, le DGUR a participé à plusieurs réunions des comités d'expertise et de choix des terrains, en vue de définir les assiettes foncières susceptibles d'accueillir les équipements publics, et d'estimer la valeur commerciale et locative des propriétés foncières de l'Etat, sujettes aux demandes d'aliénation et de location.

IIX- L'instruction des dossiers initiés par le CRI :

Le centre régional d'investissement invite le DGUR afin de participer à l'encadrement technique et juridique des différents projets d'investissement, ainsi qu'aux travaux du comité régional d'investissement et du comité régional chargé des opérations foncières.

Département de la Gestion Urbaine
et de la Réglementation

Tel : 05 24 78 44 02
Fax: 05 24 47 40 38

www.auessavira.ma

Télécharger le rapport
de la Gestion Urbaine

goo.gl/u2NkGK



MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL

Immeuble Fadaa Ennakhil 1, Espaces Les Palmiers
Angle Avenues Benbarka & Ennakhil, Hay Riad
Rabat 10.000

Tel : 05 37 57 06 84/85

Fax : 05 37 56 46 68

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

123, Lot. Al Moustakbal,
B P : 409,
Essaouira Principal

Tel : 05 24 47 40 37

Fax : 05 24 47 40 38

www.auessaouira.ma

