ⵜⴰⴳⵍⴷⵉⵜ ⵏ ⵍⵎⵖⵔⵉⴱ
ⵜⴰⵎⴰⵡⴰⵙⵜ ⵏ ⵜⵣⵔⴼⵜ ⵏ ⵜⵎⵖⵔⵉⴱⵜ ⴰⵏⴰⵎⵓⵔ ⴰⵏⴰⵎⵓⵔ ⴷ ⵜⵙⵎⵔⵙⵉⵡⵉⵏ
ⴷ ⵜⵣⴷⴷⵓⵏⵉⵜ ⵜⵓⵎⵜⵉⵏⵉⵜ ⵏ ⵜⵎⵔⴰⵔⵜ

ⵜⴰⵏⴰⵎⵓⵔⵜ ⵜⴰⵎⴰⵏⵜ

ⵜⴰⵎⴰⵡⴰⵙⵜ ⵜⴰⵎⵔⴰⵔⵜ

المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

الكتابة العامة
مديرية التعمير

2812

2024 أبريل 01

إلى

السيدات والسادة مدراء الوكالات الحضرية

Agence Urbaine de Béni-Mellal
Arrivé N° : 1264
Le : 05.04.2024

الموضوع : بخصوص مسطرة دراسة ملفات طلبات رخص تسوية البنايات غير القانونية.

المرفقات : دليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البنايات غير القانونية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فكما تعلمون، فقد صدر بالجريدة الرسمية عدد 7194 بتاريخ 11 ماي2023 المرسوم رقم 2.23.103 المتعلق بمنح رخصة تسوية البنايات غير القانونية، حيث تم بموجبه تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البنايات غير القانونية لمدة سنتين وإلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 لفتح إمكانية تسوية البنايات غير القانونية حتى في حالة وجود محضر معاينة بالمخالفة.

وعلى إثر تقييم مسطرة دراسة ملفات رخص التسوية بعد مضي مدة تسعة أشهر من إعمالها، فقد لوحظ أن العمل بمقتضيات المرسوم الجديد طرح صعوبات على مستوى التنفيذ، مما أدى إلى انخفاض معدل طلبات رخص التسوية، حيث تتمثل هذه الصعوبات في جزء كبير منها في عدم احترام قواعد البناء.

ولهذا الغرض، وفي أفق معالجة هذه الإشكالية، وتفعيلا لخلاصات ورشة العمل المنعقدة بحضور الوكالات الحضرية، فقد تم وضع دليل للممارسات الجيدة يتعلق بمسطرة تسوية البنايات غير القانونية لتحديد الحالات التي لا يمكن تسويتها وكذا إبراز الممارسات الجيدة التي يتعين تثمينها بناءً على الخبرات التي راكمتها الوكالات الحضرية في هذا المجال.

واعتبارا للغايات والأهداف التي يتوخاها المرسوم رقم 2.23.103 الصادر في 17 من شوال 1444 (8ماي 2023) بشأن منح رخص التسوية المتعلقة بالبنايات غير القانونية، والذي فتح بشكل استثنائي الأجل المشار إليه أعلاه أمام إمكانية تسوية وضعية البنايات غير القانونية وإدماجها في النسيج العمراني وفي الدورة الاقتصادية، فإنه يتعين عليكم العمل على إضفاء وتوخي المرونة في مسطرة دراسة ملفات طلبات رخص التسوية وذلك من خلال:

- تعبئة كافة الأطر والمستخدمين العاملين تحت إمرتكم وحثهم على ضرورة العمل على تيسير معالجة ملفات طلبات رخص التسوية المقدمة مع وجوب الاقتصار على الملاحظات الجوهرية من قبيل ارتفاقات وثائق التعمير والتجزئات وعدد المستويات والمقتضيات التي تمس حقوق الأغيار، والتصفيف والتراجعات المقررة؛
- العمل على تعميم الدراسة القبلية لملفات طلبات رخص التسوية وإشراك المهنيين في معالجة المشاريع المودعة وتشجيع التبادل الإلكتروني بهذا الخصوص؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البنايات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار الحالات التي لا يمكن تسويتها؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي ولطلبات تسوية المشاريع الاستثمارية؛
- العمل بالتوجهات المتضمنة في دليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البنايات غير القانونية.

وإذ أوافيكم طيه بدليل الممارسات الجيدة المتعلق بمسطرة تسوية البنايات غير القانونية ، فإني أهيب بالسيدات والسادة مدراء الوكالات الحضرية إيلاء الأهمية القصوى لتتبع تنفيذ التوجيهات الواردة بهذه الدورية على الوجه الأكمل والسهر على اتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة لتفعيلها وتعميم فحواها على مستوى المهنيين والفاعلين المحليين ، مع الحرص على موافاة المصالح المركزية لهذه الوزارة (مديرية التعمير) على البريد الإلكتروني urbanismeau@gmail.com بجرد دوري مفصل للمشاريع المعنية ولنتائج أشغال لجان إعادة الدراسة وللصعوبات التي قد تعترض تنفيذ المقتضيات الواردة ضمن هذه الدورية.

وزيرة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

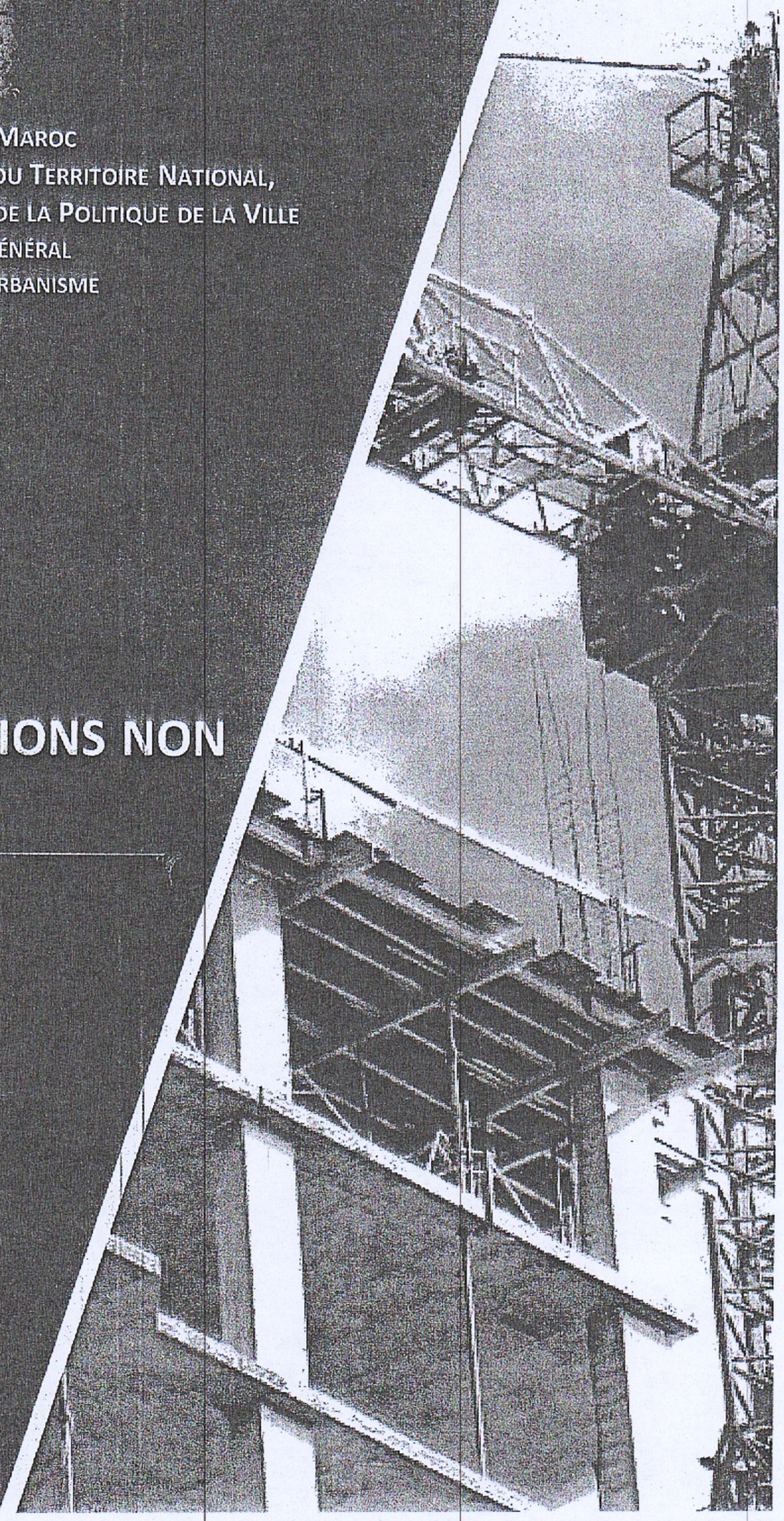
إمضاء : فاطمة الزهراء المنصوري

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
زاوية زنقة الجوز والجميز، قطاع 16، حي الرياض، الرباط 10000، المغرب
الهاتف : 00 70 57 37 05 (212) الفاكس :44 74 57 /73 73 57 /22 72 57 37 05 (212)

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

RÉGULARISATION DES CONSTRUCTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

RESTITUTION DE L'ATELIER DU 02 FÉVRIER 2024



MARS 2024

Atelier du 02 Février 2024

Processus

Evaluation

Après 8 mois de mise en œuvre de la procédure relative à l'octroi du permis de régularisation des constructions non réglementaires, depuis la publication du Décret.

Instructions de Madame la MINISTRE

Tenue d'un atelier de vulgarisation et d'échange le 02 Février 2024 au siège du Ministère, en présence des 29 Directeurs des Agences Urbaines et Chefs de Département de la Gestion Urbaine.

Guide de la Régularisation

Issu des conclusions et recommandations de l'atelier d'échange.

Atelier du 02 Février 2024

Déroulé

OBJECTIFS

- Une régularisation urbanistique et non foncière ;
- Une attention particulière aux demandes de permis de régularisation en milieu rural ;
- Une sensibilisation des professionnels et des différentes parties prenantes ;
- Un guide pratique permettant de définir les limites rouges et les bonnes pratiques en matière d'instruction des dossiers de demandes de permis de régularisation.

ORGANISATION

Atelier sous forme de débats autour de 4 thématiques :

- La régularisation des projets d'investissement ;
- La régularisation dans le monde rural ;
- La régularisation dans les quartiers sous-équipés ;
- La régularisation dans les tissus réguliers.

Atelier du 02 Février 2024

Restitution

THEME 1 : LA REGULARISATION DES PROJETS D'INVESTISSEMENT

- Impulser le processus des demandes de régularisation des projets d'investissement, créateurs de richesses et d'emplois dans le strict respect des lignes rouges ;
- Permettre le changement de vocation dans le respect des droits de tiers ;
- Permettre la régularisation des projets dérogés dans le strict respect du programme autorisé.

THEME 2: LA REGULARISATION DANS LE MONDE RURAL

- Existence de solutions juridiques et règlementaires : Commission Administrative, Délimitation des Douars, Plans de Redressement, etc.
- Libérer la réglementation en termes de minimum parcellaire et de reculs par rapport aux riverains en tenant compte de l'existant à l'intérieur des douars délimités .
- Assimiler la procédure des demandes de régularisation au processus d'instruction en enclenchant la commission administrative à l'extérieur des délimitations des douars

THEME 3 : REGULARISATION DANS LES TISSUS SOUS EQUIPES

- Permettre la révision des dispositions des règlements des plans de restructuration au niveau des documents d'urbanisme.

THEME 4 : LA REGULARISATION DANS LES TISSUS REGULIERS

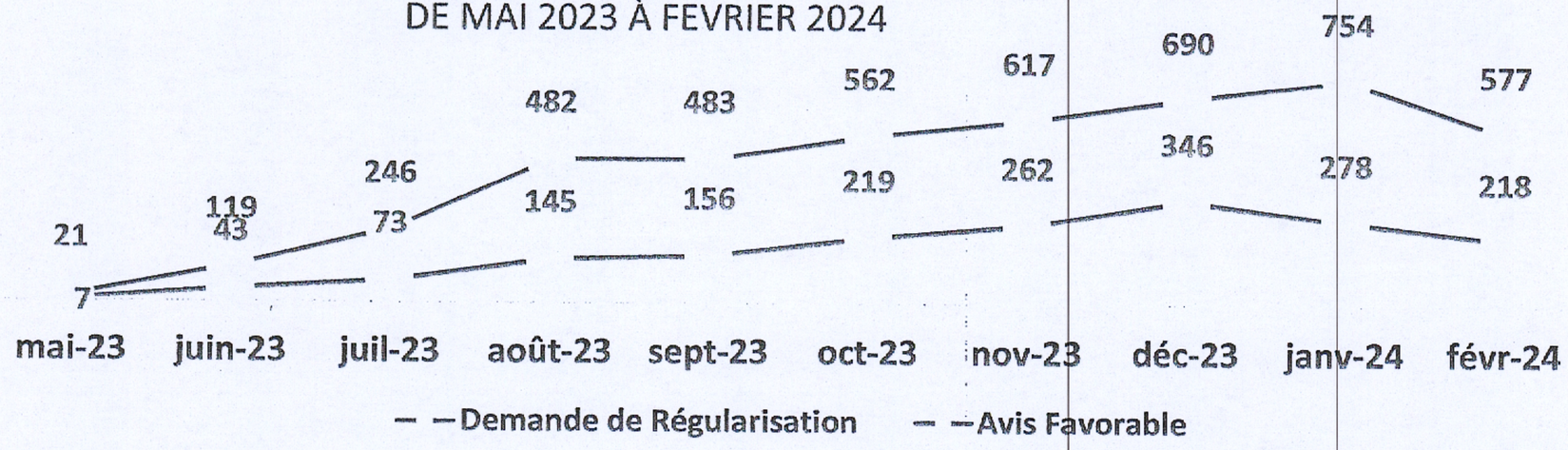
- Répondre aux demandes de régularisation dans le strict respect des lignes rouges notamment les servitudes, les droits des tiers, la salubrité et la sécurité.

Situation des demandes de régularisation

Avant le décret n°2.23.103 du 08 Mai 2023	Depuis le décret n°2.23.103 du 08 Mai 2023
2898 Demandes	**4556** Demandes
51,1% Avis Favorable	**1.745** Avis Favorable soit 39%

- **1.250** Petits Projets soit 72%
- **495** Grands Projets soit 28%
- **95%** résidentiel

EVOLUTION DES DEMANDES DE RÉGULARISATIONS ET DES AVIS FAVORABLES
DE MAI 2023 À FEVRIER 2024



RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

A transmettre par voie de circulaire

- Mettre en place un service de pré-instruction des demandes de 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.