



الإجازة المهنية : الخبير العقاري والتعمير (السداسي السادس)

تقدير من:

تدريب ميداني بالوكالة العصرية الناظور

من إنجاز:

- ✓ سليم قلة
- ✓ حميد زازري
- ✓ معمرو بومكوسي
- ✓ عبد الصمد بلقاسم

بإشراف:

✓ رئيس مديرية التدبير العصري والتقنين
الاستاذ: يوسف البالي

✓ رئيس قسم الشؤون القانونية
الاستاذ: محمد الكنوني

تحية إشراف: الدكتور احمد خرطة

السنة الجامعية 2010/2011م

تاريخ النشر 17 يوليوز 2011



تقديم

في إطار الوحدات المسجلة خلال السداسي السادس من صف الإجازة المهنية - الخبير في العقار والتعمير - برسم السنة الجامعية 2010 - 2011، خاصة ما يتعلق بوحدة انجاز تدريب ميداني بإحدى المؤسسات العمومية ذات الاهتمام المشترك، وفي إطار انفتاح الجامعة على محيطها الخارجي وسعيها منها إلى المزج بين ما هو نظري وما هو تطبيقي جاء اختيارنا للوكالة الحضرية بالناظور كوجهة من أجل انجاز هذا التدريب وذلك للأسباب الآتية :

- ✓ ارتباط الوكالة الحضرية بطبيعة التخصص من جهة، ولاكتساب الخبرة والتجربة العملية ولتتضاف إلى الرصيد العلمي والمعرفي من جهة أخرى.
- ✓ الاطلاع على مدى مساهمة الوكالة الحضرية في التدبير الحضري والتخطيط العمراني وكذا هيكله المناطق المفتقرة للتجهيزات الأساسية.
- ✓ مواكبة المستجدات تعرفها الوكالة الحضرية في مجال إعداد وثائق التعمير، وكذا مقررات مجلسها الإداري.

ولهذه الأسباب وغيرها اعتمدنا على مديريات وأقسام الوكالة الحضرية بالناظور وذلك لتوسيع الحقل المعرفي وللإطلاع أكثر على الاختصاصات المنوطة بهذه المؤسسة، رغم الفترة الزمنية التي تعد نوعاً من وجيزة للإحاطة بجميع المصالح الإدارية والتقنية التابعة للوكالة الحضرية بالناظور والتي بلغت زهاء شهر تخللتها مهام إدارية وتقنية لأطرها خارج المؤسسة خصوصاً أثناء الزيارة الملكية التي كانت مرتقبة والتي أجلت إلى تاريخ لاحق .

يشكل التعمير فناً وعلماً وقانوناً وسياسة من السياسات التي توظفها الدولة قصد التدخل في عدة ميادين اقتصادية واجتماعية تتعلق بالتجمع الحضري المستهدف لمساعدته على النمو بشكل عقلاني ومنسجم، سواء كان ذلك من خلال وضع تصورات و تقديرات أنية مستقبلية

أو من خلال تصحيح أخطاء الماضي بواسطة وإعادة البناء والتهيئة المناسبة، وتعتبر المهندس المعماري الاسباني الونسوردا أول من استعمل مصطلح التعمير في كتابه النظرية العامة للتعمير 1887م والذي قدم من خلاله تصوره بخصوص تصميم جديد لمدينة برشلونة الاسبانية.

والتعمير كفن وأسلوب لبناء المدن له جذور تاريخية في الحضارات القديمة لاسيما المصرية والإغريقية الإسلامية والتي كانت لها دراية ومعرفة في بناء وتنظيم المدن، إلا انه لم يتم تبني التعمير بمفهومه الحديث سوى مع الثورة الصناعية لمواكبة حركة التمدن التي عرفها أوروبا.

أما في المغرب فالأساس القانوني للتعمير الحديث يعود إلى عهد الحماية الفرنسية التي فشلت في خلق توازن بين مختلف المدن المغربية فلجأت إلى إصدار نصوص قانونية كان أولها ظهير 16 ابريل 1914 المتعلق بالتعمير ثم توالى التشريعات بتعليق بعضها بنزع الملكية (1914) وبعضها يهم التعمير مباشرة، مثل التجزئات العقارية (1933) وغيرها...

- ويعد ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية العمارات القروية أول نص قانوني بعد الاستقلال ثم تلاه تعديل قانون التعمير (قانون 1290) وتعديل قانون التجزئات قانون (90 - 21) وهي السائدة حالياً، ويضاف إليها ظهير 51-93-1 الذي يعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية

وتجدر الإشارة إلى ان أول تدخل تشريعي لإحداث الوكالات الحضرية كان سنة 1984 حيث تم إحداث بمقتضى ظهير 188 - 84 - 1 أول وكالة حضرية لمدينة الدار البيضاء ونظرا للنجاح الذي حققته من خلال اضطلاعها بالدور البارز في مجال التعمير ومعالجة المشاكل الناجمة عن حركة التمدن عمل المشرع المغربي على تعميم التجربة على جل ربوع المملكة وهذا تم إحداث الوكالة الحضرية لكل من فاس - الرباط - سلا - اكادير كمرحلة أولى تلتها مجموعة من المدن من بينها مدينة الناظور والحسيمة... (ملحق 1)

ويشكل الظهير الشريف رقم 1.93.51 الصادر بتاريخ 10 شتنبر 1993 (ملحق 2) النظام القانوني العام الذي يظم تكوين هذه الوكالات تحدد نشاطها وصلاحياتها.

وبالرجوع إلى المادة الأولى من هذا الظهير نجده ينص على انه تحدث مؤسسات عامة تسمى الوكالات الحضرية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تخضع لوصاية إدارية تقنية ومالية

فبخصوص الوكالة الحضرية بالناظور فإنها نطاق اختصاصها يشمل اقليمي الناظور والديوش (ملحق 3) استنادا إلى المادة الأولى من الظهير المحدث للوكالات الحضرية.

- التقسيم الترابي لإقليم الناظور :

07 جماعات حضرية

16 جماعة قروية

06 مراكز محددة

- التقسيم الترابي لإقليم الديوش:

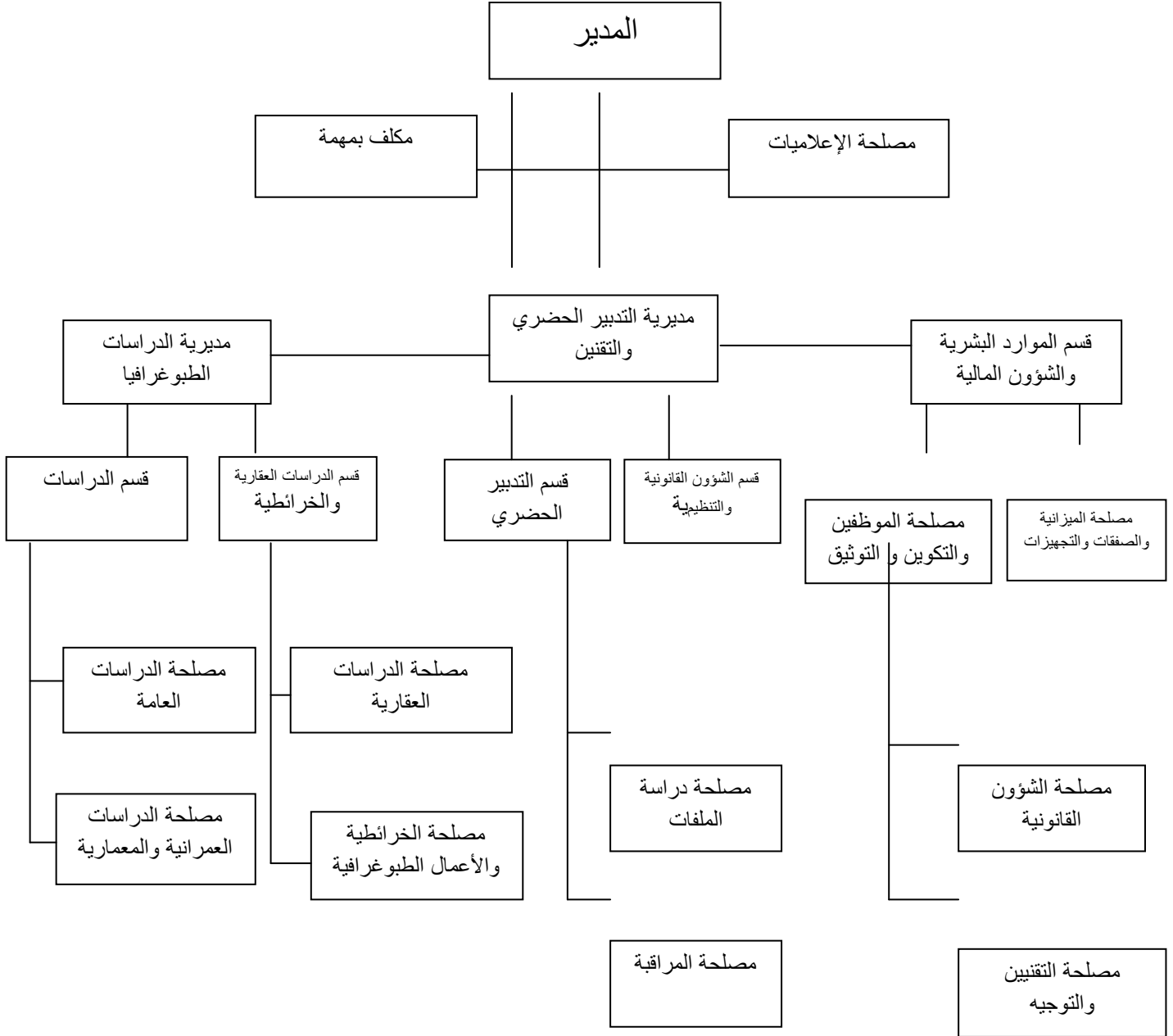
03 جماعة حضرية

20 جماعة قروية

03 مراكز محددة،

ولكي تضطلع الوكالة الحضرية بالناظور بمهامها وتحقق أهدافها فقد وضع المشرع رهن إشارتها عدة وسائل كسائر المؤسسات العمومية، حيث مكنها من آلية تسهر على تنظيم المصالح الإدارية الداخلية وذلك قصد تسيير نفسها بنفسها وإدارة شؤونها تحت مسؤوليتها.

هيكل التنظيم الداخلي للوكالة الحضرية بالناظور



وقد إستهلينا فترة التدريب بقاء أولي مع رئيس مديرية التدبير الحضري و التقنين السيد يوسف البالي حيث رحب بمجموعتنا مبديا استعدادا للتعاون معنا عن طريق التوجيه و التأطير وتقديم النصح واضعا رهن إشارتنا مختلف المصالح الإدارية و التقنية التابعة للوكالة لإجراء التداريب موكلا مهمة الإشراف على التدريب إلى السيد محمد الكنوني رئيس الشؤون القانونية والتقنين الذي رحب من جهته بالمجموعة التي اختارت إجراء فترة تدريبية بالوكالة الحضرية بالناصور مبديا استعدادا التام على الإشراف وتقديم كل ما بوسعه

لتمر ظروف التدريب في أحسن الأحوال حيث حدد معنا الخطوط العريضة وبرنامج عمل لإجراء التدريبات على أن تكون البداية بالتعرف على دور الوكالة الحضرية في التخطيط الحضري وكذا مساهمتها في مجال التدبير الحضري مع الوقوف على التدبير الإداري والمالي للوكالة الحضرية.

1. - التخطيط الحضري للوكالة الحضرية :

يعرف التخطيط الحضري بأنه تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين و تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها.

وللتعرف أكثر على مساهمة الوكالة الحضرية في مجال التخطيط الحضري فقد خصصنا اليوم الأول لمديرية الدراسات و الطبوغرافيا حيث وقفنا على مساهمة الوكالة الحضرية بالناظر في إعداد وثائق التعمير وكذا منح مذكرة المعلومات ومساهمتها في إعادة هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز وكذا تحديد المراكز القروية الناشئة.

1 - إعداد وثائق التعمير .

تصنف وثائق التعمير بالمغرب حسب القانون إلى :

✓ مخطط توجيه التهيئة العمرانية (SADAU)

✓ تصميم التنطيق (P.Z)

✓ تصميم التهيئة (P.A)

✓ تصميم النمو الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية (P .D)

✓ قرار تخطيط حدود الطرق العامة.

1 - 1. مسطرة إعداد وثائق التعمير :

تشمل مسطرة وثائق التعمير إعداد الدراسات التمهيديّة التي على أساسها سوف يتم إعداد مشاريع هذه الوثائق.

1.1.1: الدراسات التمهيديّة :

تتضمن هذه الدراسة تحديد المناطق والمدن التي ستوضع لها الوثائق ومختلف طرق تحديد هذه المناطق من وثيقة إلى أخرى :

– بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يتم تحديد هذه المدن والمناطق بواسطة المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

– أما بخصوص تصميم التنطيق فالمنطقة التي سيغطيها تكون معروفة مسبقا وهي المنطقة التي سيوضع لها تصميم التهيئة.

– أما تصميم التهيئة فان المنطقة التي سيشملها تعين بواسطة القرار التي تتخذه الجماعة بعد أن يتداول في ذلك المجلس الجماعي.

– تصميم التنمية يتم تحديد هذه المناطق بواسطة الإدارة المكلفة بالتعمير.

– وبخصوص قرارات تحديد الطرق العامة فيتم تحديدها عن طريق مقرر للمجلس الجماعي.

فبعد تحديد هذه المناطق المستهدفة بالتخطيط العمراني تقوم الإدارة المكلفة بالتعمير بتشخيص المجال (diagnostic) وذلك بإجراء دراسات متعددة التخصصات على مستوى إمكانياتها الاقتصادية والبشرية المعرفة وضعيتها الراهنة وكذا أفاتها المستقبلية والمشاكل المطروحة كعراقيل أمام التنمية الحضرية، وبالموازاة مع ذلك تحرص مصالح الوكالة على انجاز أشغال الصور الجولة وتصاميم الاسترداد باعتبارها المرجع الأساسي لانجاز وثائق التعمير.

2,1,1: مبادرة اتخاذ قرار مشروع إعداد وثائق التعمير :

– بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يتم وضعه بمبادرة من الإدارة (السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير) وبمساهمة الجماعات المحلية.

- بالنسبة لتصميم التنطيق يتم وضعه بمبادرة من الإدارة المكلفة بالتعمير بمساهمة الجماعات المحلية المعنية مع مراعاة الصلاحية المستندة إلى الوكالات الحضرية.
 - وبالنسبة لتصميم التهيئة فحسب الدورية رقم 005 بتاريخ 17 - 01 - 1994 يمكن أن تصدر مبادرة اتخاذ القرار من رئيس المجلس الجماعي أو الوكالة الحضرية وفي حالة غيابها تكون المبادرة من طرف مندوبية التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.
 - وبخصوص تصميم النمو فحسب الدورية رقم 369 الصادر بتاريخ 29 مارس 1973 تكون المبادرة من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية (مصلحة التعمير) ومن وزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية).
 - أما بخصوص مبادرة تحديد الطرق العامة فتكون لرئيس المجلس الجماعي حضريا كان أو قرويا بعد مداولة المجلس الجماعي.
- 3.1.1: متابعة إعداد مشاريع وثائق التعمير:**

أو كل القانون مهمة متابعة إعداد المخطط أو التصميم إلى لجنتين :

- لجنة مركزية وهي خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية دون باقي الوثائق، وتتكون هذه اللجنة من :
- ✓ السلطة الحكومة المكلفة بالتعمير ومن ممثلي باقي الوزارات المعنية وكل شخص ترى فيه فائدة.

- اللجنة المحلية التقنية (CLT) : وتهم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وتصميمي التهيئة والتنطيق دون تصميم التنمية أو قرار تخطيط الطرق العامة وتتألف من : الوالي أو العامل المعني رئيسا.

- أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني

- رؤساء مجالس الجماعات المعنية.

- رؤساء الغرف المهنية المعنية.

وتتولى الوكالة الحضرية سكرتارية هذه اللجنة، ويجب أن يرسل ملخص أشغال اللجنة المحلية معززا بمحضر هذه الأشغال إلى اللجنة المركزية لاتخاذ القرار وذلك في اجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال المذكورة.

4,1,1: دراسة المشروع من قبل المجالس الجماعية المعنية وتقديم اقتراحاتها

– بالنسبة SDAU يكون أجال الدراسة محددة في ثلاثة أشهر

– بالنسبة (PZ) (PA) يكون أجال الدراسة محددة في شهرين

– بالنسبة PD يكون أجال الدراسة محددة في شهر واحد.

5.1.1: مرحلة البحث العدلي :

ويشمل كل من وتصميم التهيئة وتصمم النمو وتحديد الطرق العامة وتكون مدة البحث العلني شهرا واحدا، وفي هذا الصدد تساهم الوكالة الحضرية في تتبع هذه المرحلة من حيث احترام الشكليات والمسطرة القانونية المخصصة لذلك.

6.1.1: المصادقة على وثائق التعمير :

بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وتصميم التهيئة يتم المصادقة بمرسوم صادر عن الوزير الأول.

– بالنسبة لتصميم التهيئة تتم المصادقة بقرار للوزير المكلف بالتعمير

– بالنسبة لتصميم النمو يتم المصادقة بقرار من العامل بعد موافقة وزير الداخلية.

– أما بخصوص تحديد الطرق العامة تتم المصادقة بموافقة وزير الداخلية

– وتجدر الإشارة أن وثائق التعمير بالمغرب هي محددة الأجال تختلف من وثيقة إلى

أخرى :

– SDAU : أجاله محددة في 25 سنة

– P.Z : أجاله محددة في سنتين

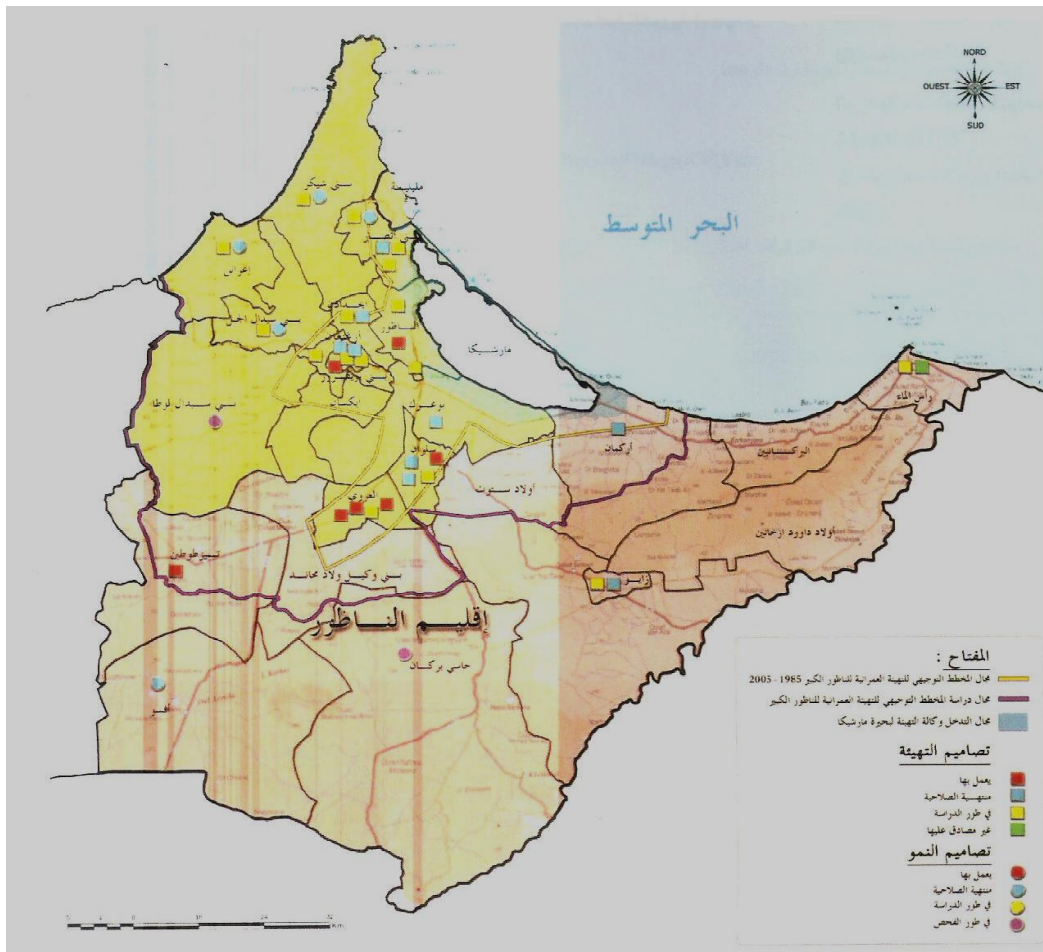
– PA و PD : أجالهما محددة في 10 سنوات

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة : أجالها محددة في 10 سنوات قرارات تخطيط حدود الطرق المراد نزع ملكيتها: أجالها محددة في سنتين .

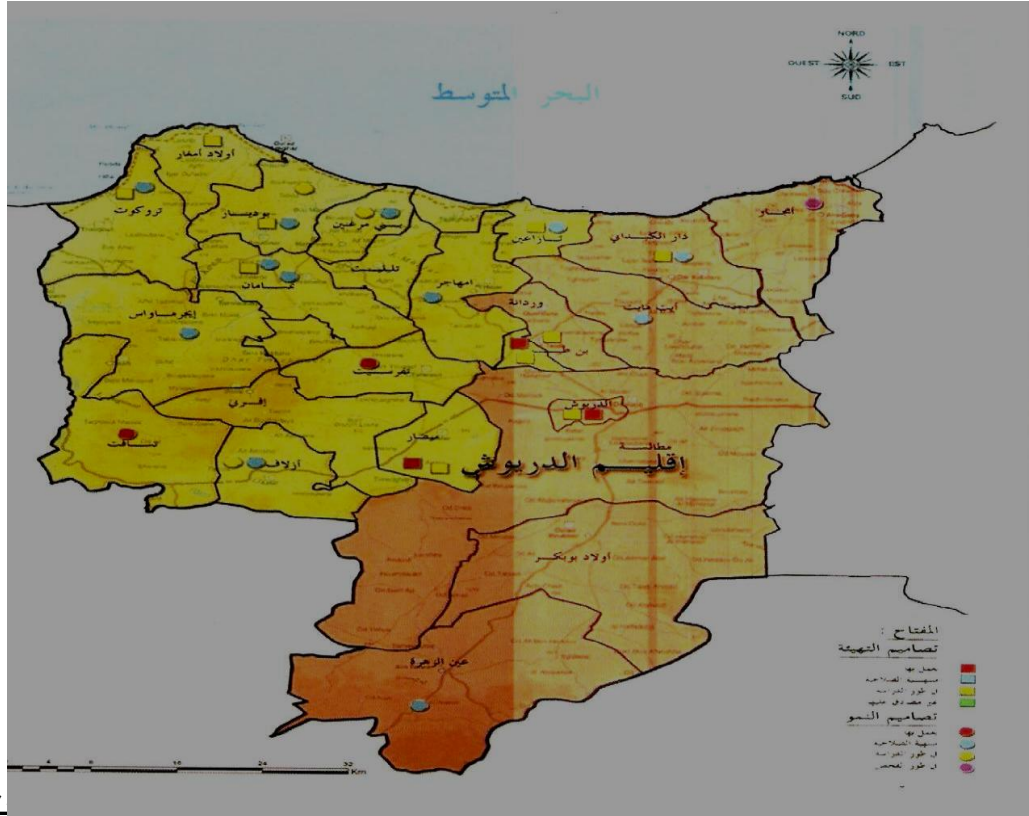
- وفي إطار تواجدها بالوكالة الحضرية بالناظور اطلعنا على محتويات وثائق التعمير والتي تشمل من رسوم بيانية وهي خرائط يتضمن بيان استعمال الأراضي، ويتضمن أيضا تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي وكذا الارتفاقات التي يجب التقيد بها.

وانسجاما مع دور وثائق التعمير في تنظيم المجال عملت مصالح الوكالة الحضرية خلال سنة 2010 تغطية مراكز إقليمي الناظور و الدريوش بوثائق التعمير وقد وصل عدد وثائق التعمير التي هي في طور الدراسة أو التشخيص على المستوى المحلي إلى 34 وثيقة منها 21 على مستوى اقليم الناظور و 12 بإقليم الدريوش و 01 وثيقة تهم الإقليمين (المخطط التوجيهي للساحل المتوسطي الشرقي)

وثائق التعمير على مستوى اقليم الناظور



وثائق التعمير على مستوى اقليم الدريوش



يكمّل وثائق التعمير السارية المفعول لعقار أو مجموعة عقارات معينة ويمكن أن يتقدم بطلب الحصول على مذكرة المعلومات (ملحق 5) كل ذي مصلحة عندما تكون هناك وثيقة التعمير مصادق عليها أو صاحب العقار المعني أو كل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير.

وتسلم الوكالة الحضرية مذكرة المعلومات إلى طالبها في أجل لا يتعدى 72 ساعة من توصلها بالطلب، مع استخلاص واجب قدره 300 درهم يدفعها طالب مذكرة المعلومات التي تشمل أيضا وثيقة يطلق عليها بضابطة التهيئة وهي مقتطف من الرسم البياني للتصميم وذلك في حالة وجود وثيقة التعمير.

وتحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات في ستة أشهر عندما تكون وثيقة التعمير في طور الدراسة أو المصادقة أما إذا كانت هذه الوثيقة قد تمت المصادقة عليها فان مذكرة المعلومات تبقى صالحة إلى غاية انتهاء حجية الوثيقة.

ولالإشارة فقد قامت مصالح الوكالة الحضرية خلال هذه السنة بتسليم ما مجموعه 450 مذكرة معلومات مشكلة بذلك ارتفاعا مهما بالمقارنة مع سنة 2009 التي وصل العدد إلى 364 مذكرة.

2 - إعادة هيكلة الأحياء غير المجهزة :

بمقتضى ظهير 22 ربيع الأول 1414 الموافق ل 10 سبتمبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية تنص المادة الثالثة من الظهير على أن الوكالات الحضرية تقوم بتشجيع وانجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية والقيام بانجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك.

وفي هذا الإطار أكد لنا موظفو هذه المديرية أن الوكالة الحضرية للناظور تعمل على تتبع 05 دراسات متعلقة بإعادة تصاميم هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز بكل من إقليم الناظور (بني أنصار - ازغنان - سلوان - زاو)، وإقليم الدريوش.

كما أكد لنا موظفو هذه المديرية أن الوكالة الحضرية أعطت انطلاق ثلاث دراسات حول المشاريع الحضرية بكل من الدريوش وميخار وبن طيب.

3 - تحديد المراكز القروية الناشئة :

واصلت الوكالة الحضرية بالناظور الدراسات الخاصة بتحديد وتنمية المراكز القروية الناشئة التي تعرف ديناميكية وديمغرافية وعمرانية واقتصادية بمجال نفوذها الترابي، فقد تم إعداد تشخيص لهذه المراكز كما يتم حاليا إعداد برامج تأهيل خاصة تهتم المراكز الصاعدة مع تحديد للإجراءات اللازمة لانجاز هذه البرامج حسب الأولويات وفي أفق 10 سنوات.

II. التدبير الحضري للوكالة الحضرية:

تساهم الوكالة الحضرية للناظور في التدبير الحضري من خلال دراستها لملفات المشاريع الصغرى و الكبرى ومن خلال المراقبة حيث تسخر جميع الياتها ووسائلها من اجل تفعيل مقتضيات قانون التعمير على المستوى الحضري والقروي .

ففيما يخص دراسة ملفات المشاريع الصغرى والكبرى(ملحق 6) (ملحق 7) وطبقا لما جاء في منشور السيد وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والبيئة عدد 1500 / 2000 ، 6 أكتوبر 2000 فان الوكالة الحضرية تعمل الى جانب باقي المتدخلين على إبداء رأيها الملزم بخصوص الملفات المعروضة عليها سواء في إطار المسطرة السريعة أو المسطرة العادية

توزيع الملفات المدروسة في اطار اللجنة التقنية حسب اقليمي الناظور و الدريوش

| الإقليم | عدد الملفات المدروسة | عدد الملفات المقبولة | نسبة القبول | القيمة الاستثمارية بالدرهم |
|-----------------|----------------------|----------------------|-------------|----------------------------|
| 2010 | | | | |
| إقليم الناظور | 2167 | 1534 | 71 % | 2.061.970.557.00 |
| إقليم الدريوش | 354 | 260 | 73 % | 138 029 443.00 |
| المجموع | 2521 | 1792 | 71 % | 2 200 000 000 |
| يناير- ماي 2011 | | | | |
| إقليم الناظور | 1288 | 988 | 77 % | 1.536 823 273.00 |
| إقليم | 359 | 291 | 81 % | 205 372 491.00 |

| | | | | | |
|---------------|------|------|------|---------|--|
| | | | | الدريوش | |
| 1 742 195 764 | % 78 | 1279 | 1647 | المجموع | |

ويعزى هذا التطور الايجابي الذي شهدته الحصيلة العملية بالأساس إلى ارتفاع عدد الطلبات المعروضة والى المجهودات المبذولة من طرف الوكالة الحضرية لإنجاح هذه العملية عبر التنسيق والتتبع لمختلف الملفات وكذا اعتماد مبادئ المرونة واليسر في تدبير هذه الملفات. تبعا لمنشور السيد وزير الإسكان والتعمير والتنمية الحالية عدد 2000 / 1500 بشأن تبسيط مسطرة المشاريع الصغرى والكبرى.

وفي اطار العناية المولوية التي يوليها صاحب الجلالة الملك محمد السادس لانعاش السكن الاجتماعي الموجه بالخصوص الفئات ذات الدخل المحدود تعمل الوكالة الحضرية بالناظور على اتخاذ مجموعة من التدابير اللازمة وكذا السهر على تتبع انجاز هذه البرامج ومدى تقدم اشغالها .

كما تتولى الوكالة الحضرية بالناظور دراسة الملفات الاستثمارية وملفات الرخص الاستثنائية لمشاريع البناء في الوسط القروي وفي هذا الخصوص فقد مكنا السيد الكونوني من الوثائق اللازمة لدراسة هذه الملفات من طرف لجنة الاستثناءات المتعلقة بالمشاريع الصغرى (البناء) في المجال القروي والتي تتكون من : طلب رخصة البناء موجه إلى رئيس الجماعة القروية، نسخة من عقد الملكية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، نسخة من تصميم المهندس الطبوغرافي بمقياس 1 / 100 إضافة إلى عقدة المهندس.

كما حضرنا اجتماع هذه اللجنة التي تختص بالتفعيل التلقائي الاستثنائي عن قاعدة الهكتار الملزمة كحد أدنى بالعالم القروي وتتكون هذه اللجنة من :

✓ ممثل للوكالة الحضرية بالناظور.

✓ ممثل المديرية الجهوية للتجهيز.

✓ ممثل المندوبية الإقليمية للإسكان.

✓ ممثل قسم التعمير بعمالة الناظور / الدريوش.

وقد عرف الاجتماع غياب كل من :

✓ ممثل المديرية الإقليمية للفلاحة.

✓ ممثل المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي.

وبناء على المنشور الوزاري المتعلق بالبناء بالعالم القروي، وبناء على توصية المجلس الإقليمي حظيت بعض الملفات بالموافقة المبدئية مع إحالتها على اللجنة التقنية للدراسة وإبداء الرأي في إطار الشباك الوحيد والمتكون من:

✓ تقني الوكالة الحضرية.

✓ ممثل القسم التقني للجماعة القروية المعنية.

✓ ممثل قسم التعمير بالعمالة (الناظور - الدريوش) حسب النفوذ الترابي.

في حين حظيت الملفات أخرى بعدم الموافقة إلى حين إجراء معاينة ميدانية (voir sur place)، أو أنها تقتضي الحصول على محاضر التصفيف من لدن المديرية الإقليمية للتجهيز مع الإحالة على اللجنة التقنية للدراسة وإبداء الرأي.

ومن جانب آخر تم تأجيل البث في بعض الملفات إلى حين إجراء معاينات ميدانية بعد اخذ الرأي المطابق للمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة حسب طبيعة الملف.

وتجدر الإشارة أن جميع الملاحظات التي يتم إبداءها يتم تسجيلها في محضر (ملحق 8) معد لذلك.

وعلاقة بموضوع البناء في العالم القروي تطرقنا إلى الحديث عن التثوير التقني والمعماري بالعالم القروي (ملحق 9)، والذي يضمن لصاحب المشروع لاستفادة من تصميم البناء مجاناً وفق شروط منصوص عليها، تسهر على إعداد الوكالة الحضرية بشراكة مع المجلس الجهوي للمهندسين المعماريين.

وفي إطار المهام المنوطة بالوكالة الحضرية فإنها تتولى تكوين تقني الجماعات المحلية في مجال التخطيط والتدبير الحضري من خلال حلقات دراسية يتم تنظيمها لهذا الغرض، وكذا مساعدة الجماعات المحلية على اتخاذ قرار تحديد الطرق العامة من خلال إبداء رأيها المطابق حرصا منها على التحقق من ملاءمة المشروع لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أولهما معا إن وجدا.

في نفس السياق كان لنا لقاء مع السيد فوزي الصقلي وهو موظف في قسم التدبير الحضري والتقني مكلف بدراسة الشكايات (Les requêtes) الواردة على الوكالة الحضرية والإجابة عليها، كما يتولى مراقبة مخالفات التعمير بصفته من المأمورين المكلفين بهذه المهام، حيث أوضح لنا بان هذه الشكايات والتعرضات تشكل وسيلة من وسائل المراقبة وأداة للتواصل بين الإدارة والمواطنين وتختلف مواضيع هذه الشكايات حسب طبيعتها فمنها ما هو مرتبط بوثائق التعمير ومنها ما هو مرتبط بالتدبير الحضري والمنازعات العقارية.

وفي هذا الإطار تحرص الوكالة الحضرية على الاستماع لمختلف الشكايات الواردة من طرف المواطنين والمصالح الخارجية والإجابة عليها وتوجيهها إلى مختلف المعني نبها مع إحالة التقارير في موضوع على الجهات المعنية النسبة لبعض الشكايات التي تتطلب ذلك.

وتتوزع هذه الشكايات وفق الجدول التالي لسنة 2010

| نوع الشكاية | شكايات تهم التدبير الحضري | شكايات تهم وثائق التعمير | شكايات تتعلق بنزاعات عقارية | المجموع |
|-------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------|
| العدد | 85 | 7 | 16 | 108 |
| النسبة | % 78,7 | % 6,5 | % 14,8 | % 100 |

وتكون هذه الشكايات وفق الصور التالية :

✓ شكايات لها علاقة بقسم الدراسات عندما يتعلق الأمر بوثائق التعمير.

✓ شكايات واردة من لدن المصالح الخارجية للوزارات (الإسكان، الداخلية...)

ويتم الإجابة على هذه الشكايات بعد الرجوع إلى قاعدة المعطيات للإحاطة بجميع المعلومات وكذا الوقوف في فعين المكان للتحقق من الوقائع، من جهة وإثارها في لجنة الشباك الوحيد من أجل أخذها بعين الاعتبار أثناء دراسة الملف.
في حين يتم الإجابة على شكايات أخرى بعدم الاختصاص مثلا كطلب سحب رخصة أو طلب الهدم....

ومن جانب آخر في إطار الإستراتيجية المتكاملة للتدخل في ميدان محاربة البناء غير القانوني، تكتسب المراقبة أهمية محورية في منهجية تدخل المؤسسة وتشكل محور الإجراءات الردعية، وسواء بالاعتماد على جولات فرق المراقبة التابعة للوكالة أو من خلال المشاركة في أشغال لجن اليقظة، (ملحق رقم 10)، فإن هذه المؤسسة تتخذ كل السبل الكفيلة لتوجيه المستثمرين والراغبين في البناء وفقا للمسطرة القانونية في الموضوع وفي هذا الصدد فقد تم تسجيل حوالي 384 مخالفة سنة 2010 في إقليم الناظور والدريوش خلال ما يناهز 88 جولة قامت بها المصالح المختصة للوكالة الحضرية.

| الإقليم | المجال | عدد الزيارات | مشاريع غير مرخصة | مشاريع مرخصة دون عرضها على اللجنة التقنية | مشاريع مرخصة دون احترام رأي اللجنة التقنية | المجموع |
|----------------|---------|--------------|------------------|---|--|---------|
| إقليم الناظور | الحضري | 39 | 102 | 38 | 22 | 162 |
| | القروي | 39 | 131 | 27 | 15 | 173 |
| | المجموع | 78 | 233 | 65 | 37 | 335 |
| إقليم الـدريوش | الحضري | 03 | 11 | 01 | — | 12 |
| | القروي | 07 | 33 | 02 | 2 | 37 |

| | | | | | | |
|-----|----|----|-----|----|---------------|--|
| 49 | 2 | 03 | 44 | 10 | المجموع | |
| 384 | 39 | 68 | 277 | 88 | المجموع العام | |

وبالنسبة لعمل لجنة المراقبة فان الأولوية يستأثر بها المناطق الآتية :

✓ الشريط الساحلي من رأس الماء إلى تروكوت.

✓ المناطق الأهلة بالسكان.

✓ المناطق ذات الصبغة الفلاحية.

✓ المناطق التي ستشملها وثائق التعمير وتكون في مراحلها النهائية.

على أن الوقوف على المخالفات يستدعي القيام بزيارات ميدانية حيث يتم تحرير تقرير بالمخالفة وإحالته على عامل الإقليم الذي يوجه نسخة منه إلى رئيس المجلس المعني والنيابة العامة وباشا المدينة المعنية الذي يقوم بإرسال المخالف إلى القائد الذي يعذر المخالف بإيقاف الأشغال وفي حالة عدم امتثاله للأمر يتم هدمه بقرار من العامل، اوبناء على مقرر قضائي إلا أن الواقع غالبا ما يصدم هذا القرار بصعوبة التنفيذ حيث يتم إحالة القضية على المحكمة التي تحكم بأداء غرامة مالية على المخالف بعد إقدامه على تسوية وضعيته القانونية، وتتحفظ في تنفيذ قرار الهدم بدعوى افتقار الملف إلى الوثائق.

كما واكبنا مصلحة الاستقبال والتوثيق من خلال اطلاقنا على مهام المصلحة المتجلية أساسا وتحديدا في :

✓ تتبع الملفات : بحيث يتولى القسم استقبال ملفات طلبات رخص البناء والتجزئة والتقسيم وإقامة المجموعات السكنية الواردة عليه من طرف مختلف رؤساء الجماعات المحلية (حضرية / قروية) ثم يتم ترقيمها وايداعها في سجل المعطيات داخل الحاسوب (base de donnés)

✓ برمجة الملفات من اجل الدراسة ويتم التمييز بين المشاريع الصغرى والمشاريع الكبرى والمشاريع الصغرى الاستثنائية بالعالم القروي, وبعد ابداء رأي اللجنة يتم تسجيل الرأي المدلى به في سجل المعطيات بالحاسوب على أساس انه في حالة عدم الموافقة يتم تعليق هذا الرفض

✓ الأرشيف : يخصص لتوثيق وإدراج الملفات قصد الاستعانة بها والرجوع إليها من اجل اتخاذ الإستراتيجية الناجمة عن هذه المعطيات.

إضافة إلى هذه المهام المرتبطة أساسا بالتدبير الحضري تضطلع هذه المديرية بمهام مساعدة على التخطيط الحضري والمتجلية بالأساس في :

✓ التتبع القانوني لوثائق التعمير.

✓ تشجيع عملية إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية.

✓ تقديم المساعدات الفنية للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة والهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من أعمال التهيئة إذا ما طلبت ذلك.

III. التدبير الإداري و المالي للوكالة الحضرية للناضور:

1-التدبير الإداري :

تعمل الوكالة الحضرية بالناضور على استقطاب العنصر البشري ذو الكفاءة التقنية من خلال اجراء مباريات ، كما تقوم الوكالة بتاهيل و تنمية الاطر العاملة بها والعمل على تمكينها من الاليات و الوسائل الضرورية من خلال التكوين المستمر.

وفي نفس الاطار اكد لنا احد موظفي قسم الموظفين والتكوين و التوثيق ان الوكالة الحضرية تعمل على تحسين الوضعية الادارية و المادية لمستخدميها عبر تحفيزات و ترقيات طبقا لقانونها الاساسي.

توزيع الموارد البشرية حسب التوظيفات و المديرات لسنة 2010

| المجموع | سائق | تقني متخصص او تقني | متصرف مساعد | متصرف | مهندس دولة او مهندس معماري | مدير | الموظيفة المديرية |
|---------|------|----------------------------|-------------|-------|---|------|---------------------------------|
| 04 | - | 01(تقني) | 01 | 01 | - | 01 | الادارة |
| 14 | - | 01(تقني) 01(تقني متخصص) | 02 | 02 | 03(مهندس معماري) 01(مهندس دولة) 02 (مهندس طبوغرافي) 02 (مهندس زراعي) | - | مديرية الدراسات و الطبوغرافيا |
| 12 | - | 07(تقني) | 02 | 01 | 02(مهندس معماري) | - | مديرية التدبير الحضري و التقنين |
| 08 | 02 | 01(تقني متخصص) 02(تقني) | 01 | 01 | 01(مهندس دولة) | - | الشؤون الادارية و المالية |
| 01 | - | - | - | 01 | - | - | مصلحة الاعلاميات |
| 39 | 02 | 13 | 06 | 06 | 11 | 01 | المجموع |

2- التدبير المالي:

طبقا للمادة 9 من الظهير المحدث للوكالات الحضرية فان مواردها تكمن في:

✓ اعانات الدولة: وهي المخصصات السنوية التي تدفعها اليها .

✓ موارد ذاتية: وتشمل المداخل الخاصة (بطاقة المعلومات، نسخ التصاميم، الفوائد البنكية)، ومداخل اتفاقيات الشراكة التي توقعها الوكالة الحضرية للناظور للمساهمة في تمويل الدراسات ووثائق التعمير بالاقليم.

ومن مستجدات المجلس الاداري الخامس للوكالة الحضرية للناظور المنعقد يوم الاثنين 11 ابريل 2011 بمقر عمالة اقليم الدريوش، الموافقة على تعميم دفع ثمن الخدمات المؤدى عنها التي تقدمها الوكالة الحضرية لفائدة الافراد والمؤسسات و الادارات العمومية بتسعيرة 3 دراهم للمتر المربع بشرط ان تكون الاجمالية المبنية 300 م² فما فوق (ملحق 11). اما بالنسبة لنفقات الوكالة الحضرية للناظور فتحدد في نفقات التسيير و اخرى تهم التجهيز

خاتمة:

من خلال انجازنا لتدريب ميداني بالوكالة الحضرية للناظور تبين لنا الدور الفعال الذي تقوم به هذه الأخيرة وذلك من خلال الجهود التي تبذلها في ميداني التخطيط و التدبير الحضري و القروي .

إلا أن الوكالات الحضرية رغم كونها جهازا قانونيا كاملا لكن يبقى على مستوى الممارسة قدرة الوكالة مقلقة بسبب ضعف قدرتها المالية و البشرية و رغم كل هذا وذاك فقد سجلنا مجموعة من الملاحظات :

✓ غياب للايام التواصلية و الدراسية من اجل التعريف بالدور الذي تقوم به الوكالة الحضرية للناظور في مجال التعمير بصفة عامة.

✓ بطئ و تعقيد مساطر الانجاز و المصادقة على و ثائق التعمير

- ✓ ضعف الامكانيات المادية و البشرية للوكالة الحضرية بالناضور
- ✓ عدم وجود مقر يليق والمكانة المهمة التي تحتلها الوكالة الحضرية كمتدخل وفاعل رئيسي في ميدان التعمير.
- وصفوة القول في كل هذا اننا ارتائنا دعم تقريرنا هذا بجملته من التوصيات و الاقتراحات:
- ✓ منح الوكالات الحضرية اختصاصات زجرية لتفعيل الدور الذي يقوم به المأمورون المحلفون في اطار المراقبة.
- ✓ وجوب العمل على نشر الوعي باهمية حماية المجال والتاكيد على اهمية التربية على ذلك عن طريق حملات تحسيسية
- ✓ ايجاد مقاربة واضحة لتطوير اليات التدبير العمراني و ذلك عن طريق رفع العوائق التي تحول دون تطويع العقار لخدمة غايات التعمير.
- ✓ تعميم تجربة الوكالات الحضرية على جميع ربوع المملكة من اجل النهوض بقطاع التعمير .
- ✓ ان التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب في حاجة الى الموضوعية و المسؤولية و الاحترافية و التقييم.

