

Circulaire n°254 du 12/02/1999 relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement

Rabat, le 12 février 1999

Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
Secrétariat Général
N° 254

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
- Messieurs les Inspecteurs Régionaux de l'urbanisme de l'architecture et de l'aménagement du territoire ;
- Messieurs les Directeurs des Agences Urbaines

Objet : Circulaire relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement.

Réf. : Circulaire de Monsieur le Premier Ministre n°44/98 du 28 septembre 1998, relative à la mise en place d'une Commission Interministérielle des Investissements.

Le ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat inaugure une nouvelle politique dans le domaine de l'urbanisme, afin d'insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur considéré, à juste titre, comme la pierre angulaire de tout investissement dans le domaine économique et social.

Les demandes en autorisations de lotir ou de construire sont des dossiers d'investissement par excellence. La nouvelle politique, vise à introduire plus de souplesse et davantage de célérité dans l'instruction des dossiers soumis à l'examen des services de l'urbanisme. Elle vise également la réforme et l'adaptation des textes régissant le secteur de l'urbanisme, afin d'une part, d'améliorer les circuits et procédures en vigueur, et d'autre part, de répondre aux attentes des citoyens, et des opérateurs, ainsi qu'aux exigences du développement économique.

L'objectif également escompté par les réformes envisagées, est de confirmer le vrai rôle des agences urbaines en tant qu'instrument technique et réglementaire chargé d'organiser l'espace urbain, de canaliser le processus de développement des agglomérations et de faire respecter les règlements et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'aménagement foncier.

Cette mission doit être constamment mise en exergue aussi bien à travers l'action quotidienne des agences que par une communication visant à donner une meilleure image.

En attendant ces réformes, et à titre transitoire, un certain nombre de mesures doivent être prises, afin d'alléger les circuits et procédures en vigueur et réduire les délais dans la délivrance des autorisations.

Cependant la diversité des territoires impose une vision plus rapprochée des cas et par conséquent des procédures plus appropriées et adaptées à la situation réelle sur le terrain. A cet effet, l'instruction des dossiers de demande des autorisations de construire et / ou de lotir par les Agences urbaines doit obéir dorénavant aux directives suivantes :

1- La délivrance d'une note d'orientation pour les grands projets d'investissement.

Actuellement, dans les secteurs couverts par des documents d'urbanisme, il est délivré sur demande des pétitionnaires, une note de renseignements, informant le demandeur des dispositions du plan d'aménagement, frappant son terrain. Pour les secteurs non couverts par les documents d'urbanisme, la note de renseignements n'est pas délivrée, puisqu'il n'y a aucune information urbanistique à donner.

Cette situation pose un problème, lorsque de grands projets d'investissement sont déposés dans des secteurs non encore couverts par un plan d'urbanisme.

Afin de résoudre cette question, les Agences urbaines doivent, lorsqu'il s'agit de grands projets d'investissement, situés dans des secteurs non couverts par des documents, délivrer une note d'orientation qui comportera un rappel des règlements applicables à la zone où se situe le projet, l'avis sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement à la lumière des indications et informations données par le pétitionnaire. La note d'orientation indiquera également le circuit à suivre

par le dossier. Pour ce faire, le pétitionnaire doit fournir à l'administration une fiche signalétique faisant ressortir, notamment, la situation du projet, ses références foncières et sa consistance.

La note d'orientation notifiant la réponse de l'administration doit être adressée au pétitionnaire dans les 48 heures. Sa durée de validité est d'une année.

Par ailleurs, la note de renseignements continuera à être délivrée normalement pour le reste des projets. Cependant, sa durée de validité sera prolongée pour devenir équivalente à celle du plan d'aménagement lorsque ce dernier est homologué.

Pour les plans d'aménagement en phase d'étude ou d'approbation la durée de validité de la note de renseignements reste valable 6 mois.

2- Instaurer la préinstruction des grands projets, par les Agences urbaines, avant le dépôt officiel aux sièges des communes.

Afin de raccourcir les délais de délivrance des autorisations, délais souvent rallongés par les va et vient des dossiers entre les communes, les Agences Urbaines et les pétitionnaires, dus aux remarques et observations des commissions, il est instauré au niveau de chaque agence urbaine un service de pré-instruction des dossiers, sur le plan réglementaire et urbanistique. Pour ce faire, les pétitionnaires doivent déposer dans ces services, des dossiers complets, permettant d'effectuer une pré-instruction détaillée et complète. Les remarques et les observations d'ordre réglementaire et urbanistique, relevées lors de cette pré-instruction seront consignées dans un procès-verbal versé dans le dossier et paraphé par l'architecte auteur du projet et l'Agence Urbaine qui a effectué la pré-instruction. Le premier s'engage à satisfaire les remarques formulées par l'administration, et cette dernière s'engage également à émettre un avis favorable sur le projet une fois ces remarques satisfaites, à condition, toutefois que le projet, une fois corrigé, ne change pas de consistance ou de programme. La pré-instruction qui est une étape facultative, effectuée uniquement sur demande du pétitionnaire ou de son architecte, doit se faire dans un délai n'excédant pas les 7 jours, sans toutefois perturber le fonctionnement normal des Agences Urbaines.

3- Délivrance de l'avis favorable sous réserve de satisfaire les remarques relevant des autres aspects sectoriels, à condition que la satisfaction de ces remarques ne remette pas en cause entièrement le projet.

En effet, il a été constaté que des projets d'investissement de grande importance, ne reçoivent pas l'avis favorable, à cause de quelques observations ou remarques, relevant des services autres que ceux de l'Urbanisme, bien que les remarques formulées soient parfois minimales et sans impact sur le projet. Afin de remédier à cette situation préjudiciable aux grands projets d'investissement, les Agences Urbaines, doivent dorénavant, pouvoir délivrer un avis favorable sur le plan urbanistique, si le projet ne soulève aucune observation sur cet aspect, sous réserve de satisfaire les autres remarques s'il y a lieu. Les Agences Urbaines, avant de délivrer l'avis favorable sous réserve, doivent toutefois s'assurer que les remarques qui constituent la réserve, n'engendrent aucune modification notable du projet pouvant remettre en cause l'avis favorable prononcé.

Les projets qui reçoivent aussi l'avis favorable, auront les réserves inscrites sur les plans et la décision d'autorisation. L'administration et la commune concernée se réservent le droit d'effectuer des contrôles à tout moment sur le chantier pour s'enquérir de la satisfaction des réserves formulées par la commission lors de l'étude du projet. A défaut de satisfaction desdites réserves, le permis d'habiter ou le certificat de conformité sera refusé au pétitionnaire.

4- Institution d'une Commission ad hoc chargée d'instruire les dossiers en souffrance.

Il a souvent été constaté que des dossiers d'investissement, pour des raisons diverses, restent en souffrance pendant longtemps, des fois même, ils sont abandonnés. Les requérants estiment qu'ils sont lésés dans leurs droits et jugent l'administration responsable de l'abandon du projet et de l'investissement escompté. Afin de régler définitivement ce genre de situation, une commission ad hoc sera constituée au niveau central et mise sous l'autorité directe de Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Elle aura pour mission de traiter les dossiers litigieux. Elle constituera de ce fait, un recours pour tous les investisseurs qui estiment que les services de l'Urbanisme n'ont pas été suffisamment réceptifs à leurs doléances.

Cette commission sera également chargée de l'arbitrage sur des dossiers qui auront fait l'objet de divergence d'appréciation entre les différents services du Ministère.

4-1- lorsque le projet est situé dans un secteur non couvert par un document d'urbanisme, le projet ne doit pas être systématiquement rejeté, mais étudié d'abord par les Agences Urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes quant à son opportunité et son impact, vérifier s'il n'a pas fait l'objet d'une note d'orientation préalable, et transmettre ensuite le dossier avec avis au Ministère, dans un délai de dix jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Les mêmes dispositions sont appliquées lorsqu'il s'agit de projets situés dans des secteurs soumis à des études d'aménagements sectoriels ou dans des zones R.S.

4-2- lorsque le projet est situé dans un secteur en cours d'étude par des documents d'urbanisme, les Agences Urbaines sont tenues d'instruire le projet et de l'intégrer dans les documents en cours d'étude, s'il ne remet pas en cause les options futures du plan d'urbanisme. Une fiche détaillée sur le projet doit être adressée à la commission centrale ad hoc.

4-3- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents, mais dont les terrains sont non équipés en VRD notamment l'assainissement, et /ou non immatriculés, le dossier doit tout de même, faire l'objet d'une étude préalable, par les Agences Urbaines, en concertation avec les autorités locales et les communes. Une fiche détaillée sur le projet doit être établie et soumise à l'appréciation de la commission centrale ad hoc.

4-4- lorsque le projet est situé dans un secteur couvert par des documents d'urbanisme, mais dont la consistance est contraire aux dispositions réglementaires régissant le secteur : Dans ce cas, un refus systématique ne doit plus être automatiquement prononcé ; le projet doit être étudié par l'Agence Urbaine en concertation avec la Préfecture ou la Province et la Commune concernées. Une fiche détaillée sur le dossier doit être établie, et soumise à l'appréciation de la commission ad hoc.

Les dispositions citées ci-dessus, concernent tous les projets d'investissement de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des petits projets à caractère privé et individuel qui ne présentent aucun intérêt d'ordre général ou économique.

Par ailleurs, et en guise de mesures complémentaires, pour raccourcir les délais et faciliter la délivrance des autorisations des projets d'investissement, des notes circulaires conjointes entre le MATEUH et le Ministère de l'Intérieur, seront adressées aux communes, pour restructurer les services chargés de l'instruction des dossiers, afin de respecter les délais qui leur sont impartis pour la transmission des dossiers et la réponse aux pétitionnaires.

D'autres notes et circulaires seront adressées également aux Agences Urbaines, les invitant à diligenter l'instruction des projets, à organiser des séances hebdomadaires pour l'instruction des dossiers en présence des architectes auteurs des projets, afin de garantir une meilleure efficacité, transparence et rapidité.

J'attacherai du prix au respect du contenu de la présente note, dont les dispositions entrent également, dans le cadre de la circulaire de Monsieur le Premier Ministre, citée en référence, relative à la création de commissions interministérielles chargées de promouvoir l'investissement.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
M. Mohamed'El Yazghi