



٢٠١٨٤٢١

الوزير

1052

1 - مارس 2022

إلى

السيدات والسادة مديري الوكالات الحضرية

الموضوع: دورية بخصوص مذكرة المعلومات التعميرية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فكما في علمكم لقد نص المرسوم رقم 2.18.577 الصادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) 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، على مذكرة المعلومات التعميرية في المواد 6، 7، 8، 9، وذلك من خلال تحديد كيفية إيداع طلب الحصول عليها وأجال وشروط منحها وموضوعها، وكذا مدة صلاحيتها.

وكما لا يخفى عليكم فإن الغاية من مذكرة المعلومات التعميرية تتمثل في تمكين أصحاب الشأن من المعرفة الدقيقة بالمقتضيات والضوابط التعميرية المخصصة لمكياتهم العقارية، من خلال معرفة وثيقة التعمير التي تشكل مرجعا قانونيا من جهة، والمقتضيات الرئيسية المتضمنة في تلك الوثيقة من جهة أخرى، كتحديد تخصيص المنطقة، والاستعمالات المحظورة، والإمكانات القصوى لاستعمال واستغلال الأراضي، وتحديد العلو الأقصى للمباني، وشروط الولوج المتعلقة بالطرق وبمواقف السيارات، إلى غير ذلك من المقتضيات المنصوص عليها في وثائق التعمير.

ويجب التذكير في هذا الإطار بأنه قد تم إدراج مذكرة المعلومات التعميرية في مصنف القرارات الإدارية الخاص بهذه الوزارة، والذي تم نشره في البوابة الوطنية للمساطر والإجراءات الإدارية بعد المصادقة عليه من طرف اللجنة الوطنية المعنية تحت رئاسة السيد رئيس الحكومة، وذلك تفعيلاً لمقتضيات القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية.

كما تجدر الإشارة إلى أنه بعد دخول القانون رقم 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات حيز التنفيذ، أصبحت الوكالات الحضرية ملزمة بتقديم المعلومات التعميرية لطالبيها في إطار مسطرة الحق في المعلومة حتى بالنسبة للعقارات الواقعة في المناطق غير المشمولة بوثائق التعمير، لاسيما وأن المعطيات والمعلومات التعميرية المتعلقة بالعقارات السالفة الذكر، لا تدخل ضمن حالات الاستثناء المنصوص عليها في المادة من 7 من القانون رقم 31.13 المذكور.

وإذا كان المرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه، قد حدد بشكل واضح مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية في مدة سريان الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بموجب وثيقة التعمير المعمول بها، فقد لوحظ بالمقابل على المستوى العملي أنه يتم تسليم مذكرات معلومات تعميرية في بعض الحالات بناء على وثيقة تعمير انتهت آثارها القانونية المتعلقة بالإعلان عن المنفعة العامة، وذلك بعد مرور أجل 10 سنوات من تاريخ نشر النص القانوني القاضي بالموافقة على هذه الوثيقة في الجريدة الرسمية، أو بناء على مشروع وثيقة تعمير لا يزال في مرحلة الدراسة التقنية، ولم يصل بعد إلى مرحلة اختتام البحث العلني (المادة 27 من القانون رقم 12.90)، بل يتم كذلك في حالات معينة منح مذكرة معلومات بناء على تصاميم أو وثائق مرجعية أخرى.

ومما لا شك فيه، فإن تسليم أصحاب الشأن مذكرات معلومات تعميرية تحدد المقتضيات الرئيسية المطبقة على ملكياتهم العقارية، بناء على وثيقة تعميم انتهت الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بشأنها أو أنها لازالت قيد الدراسة التقنية، من شأنه أن يفتح الباب أمام هؤلاء للجوء إلى القضاء ومواجهة الإدارة على تسليمها إياهم مذكرات تعميرية تفتقد مضامينها إلى الأساس القانوني، مع ما يترتب عن ذلك من تبعات مالية محتملة في مواجهة مؤسساتكم.

هذا، ومن أجل حماية مالكي العقارات وضمان نجاعة التعامل مع الطلبات الواردة على مصالحكم بخصوص مذكرة المعلومات التعميرية، أخذنا بعين الاعتبار المستجدات القانونية التي عرفتها بلادنا مؤخراً، فإنكم مدعوون من الآن فصاعداً إلى التقيد الصارم والسليم بالمقتضيات القانونية المنظمة لها عند تسليمها، وذلك من خلال الاستجابة فقط إلى :

- طلبات مذكرة المعلومات التعميرية المتعلقة بعقارات متواجدة في منطقة مغطاة بوثيقة تعميم (تصميم التهيئة أو مخطط تنمية الكتلة العمرانية القروية)، لاتزال آثارها القانونية المترتبة على إعلان المنفعة العامة سارية داخل أجل 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة أو مخطط الكتلة العمرانية القروية في الجريدة الرسمية؛
- طلبات مذكرة المعلومات التعميرية المتعلقة بعقارات متواجدة في منطقة يكون مشروع تصميم تهيئتها في طور المصادقة، وذلك داخل الأجل الفاصلة بين تاريخ اختتام البحث العلمي، وتاريخ نشر النص القاضي بالمصادقة عليه في الجريدة الرسمية، تطبيقاً للمادة 27 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه، ويتعين في مثل هذه الحالة تسليم مذكرة المعلومات التعميرية مع تضمينها عبارة تفيد بأن مشروع وثيقة التعمير يمكن أن يطرأ عليه تغيير على اعتبار أنه لا يزال في طور المصادقة؛
- طلبات مذكرة المعلومات التعميرية المتعلقة بعقارات متواجدة بتجزئات عقارية أو مجموعات سكنية مرخصة ومسلمة أشغال تجهيزها.

أما بخصوص الحالات الأخرى غير تلك المشار إليها أعلاه، وفي إطار الحق في الحصول على المعلومة، يمكن اعتماد النموذج المذكور في المادة 14 من القانون رقم 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات، وذلك في الحالات التالية:

- عندما يتعلق الأمر بعقارات متواجدة في منطقة غير مغطاة بوثيقة تعميم أو أن هذه الأخيرة لاتزال في طور الدراسة التقنية، فإنه يتعين في هذه الحالة تضمين النموذج المشار إليه آنفاً، عبارة تفيد بكون المنطقة التي يوجد بها العقار المعني غير مشمولة بوثيقة تعميم أو أن هذه الوثيقة لاتزال في مرحلة الدراسة؛
- عندما يتعلق الأمر بعقارات متواجدة بمنطقة مغطاة بوثيقة تعميم انتهت مدة سريان الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بشأنها، يتعين تضمين النموذج المذكور، معلومات حول طبيعة التنطيق المخصص لتلك العقارات حسب ما هو مضمن في وثيقة التعمير مع استثناء ما يتعلق بالتجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 من القانون رقم 12.90 سالف الذكر، وذلك مراعاة لمقتضيات المادة 28 من هذا القانون.

وفي الختام، أطلب منكم إيلاء الأهمية القصوى لتتبع تنفيذ التوجيهات الواردة بهذه الدورية على الوجه الأكمل بما يلزم من تدابير والحرص على تفعيل مضامينها، وتعميم فحواها بالشكل الأنسب الذي يتيح بلوغ الغايات المنشودة، مع إشعاري، عند الاقتضاء، بجميع الصعوبات التي تعترضكم بهذا الخصوص.

وتقبلوا خالص التحيات. والسلام.
زينة إعداد التراب الوطني
والتعمير والسكان وسياسة المدينة
إمضاء: فاطمة الزهراء المنصوري