

Agences Urbaines de Marrakech et d'Oujda

En vertu des dispositions de l'article premier du Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 Rabia I 1414 (10 Septembre 1993) instituant les agences urbaines, celles-ci sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont soumises à la tutelle de l'Etat exercée par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, sous réserve des pouvoirs et attributions dévolus au ministre chargé des finances par les lois et règlements sur les établissements publics.

Le décret n° 2-93-887 du 17 mai 1994 a fixé le ressort territorial de l'agence urbaine de Marrakech (AUM) à la préfecture de Marrakech ainsi qu'aux provinces de Chichaoua et d'El Haouz, englobant 88 communes. L'effectif actuel de l'agence est de 102 personnes et son budget a atteint 31.574.742,95 DH en 2009.

Le ressort territorial de l'agence urbaine d'Oujda (AUO) a été fixé par le décret n°2-97-361 du 30 octobre 1997 à toutes les provinces et préfectures dépendant de la wilaya de d'Oujda, puis a été délimité par le Décret n°2.99.713 du 1^{er} octobre 1999 à la préfecture d'Oujda Angad et les provinces de Berkane, Jerrada, Taourirt et Figuig, ce territoire se compose de 67 communes. L'AUO dispose d'un effectif de 79 personnes et son budget est de 40 millions de DH en 2009.

Le contrôle a été effectué en collaboration avec les Cours régionales des comptes de Marrakech et d'Oujda et a porté sur tous les aspects de la gestion des deux Agences pour les exercices de 2003 à 2009.

I. Observations et recommandations de la Cour des comptes

A. Missions et réalisations

1. Les attributions non exercées

Une partie des attributions fixées par l'article 3 du Dahir portant loi n° 1-93-51 ne sont pas exercées par l'AUM et l'AUO. Il s'agit de :

- La programmation des projets d'aménagement inhérents à la réalisation du schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU). Les deux agences se limitent à effectuer le suivi des projets initiés par les divers organismes quand elles sont consultées;
- La réalisation des opérations de réhabilitation urbaine et de restructuration des zones dépourvues d'équipements;
- L'exécution des travaux d'aménagement de secteurs particuliers pour les projets d'utilité publique;
- L'assistance à la constitution de groupements de propriétaires;
- La prise de participation dans toute entreprise dont l'activité correspond aux missions de l'agence.

La Cour recommande aux agences urbaines de Marrakech et d'Oujda de réaliser toutes les attributions dévolues par la loi.

2. La planification urbaine

L'examen des actions réalisées dans ce cadre a révélé les observations suivantes :

➤ **Le schéma directeur d'aménagement urbain**

Le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) de Marrakech (homologué en 1995) comprend la zone urbaine de Marrakech (170 km²) ainsi qu'une aire d'influence qui s'étend à 30 km autour de la ville de Marrakech. Il a pour but d'orienter le développement urbain de Marrakech pendant 20 ans et expire en 2010. Le SDAU de la ville d'Oujda a été homologué en 1983 et a fixé les grandes orientations de l'extension, de l'organisation et de l'aménagement de l'espace urbain d'Oujda jusqu'à l'an 2000. L'examen des actions des deux agences concernant le SDAU a révélé les observations suivantes :

- **Non élaboration d'un plan de zonage pour accompagner la mise en œuvre du SDAU de Marrakech**

Le SDAU a préconisé l'élaboration d'un plan de zonage pour accompagner sa mise en œuvre en attendant l'élaboration des plans d'aménagement et ce, pour permettre d'éviter une réglementation inadaptée à ce schéma directeur. Ce plan de zonage n'a pas été élaboré par l'AUM, ce qui a contribué au non respect de certaines orientations du SDAU.

- **Non respect des mesures relatives à la protection du cadre naturel et de l'environnement préconisées par le SDAU de Marrakech**

Le SDAU a prévu la création d'un grand parc de près de 700 ha dans le secteur nord-est de la palmeraie et la sauvegarde d'une vaste zone à forte densité de palmiers dans le secteur nord en limite de l'oued Tensift. Néanmoins, ce parc n'a pas été créé et plusieurs projets ont reçu l'accord de la commission de dérogation dans la zone de protection de la commune Annakhil tels qu'un complexe touristique d'une superficie de 258ha 65a et un lotissement de 283ha 75a 46ca.

- **La ville d'Oujda s'urbanise en l'absence d'un SDAU**

Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme, l'AUO créée en 1997, devait s'atteler bien avant le terme d'échéance de l'ancien schéma en 2000, à prendre les dispositions adéquates au lancement des études nécessaires à l'élaboration d'un nouveau schéma directeur. Or, ce n'est qu'en 2008 que le premier appel d'offres relatif à l'élaboration d'un nouveau SDAU a été lancé par l'AUO pour que la procédure aboutisse en 2009 à la conclusion du marché n°7/2008 dont l'ordre de service a été donné le 17 février 2009.

- **Absence d'évaluation et non respect de certaines orientations de l'ancien SDAU d'Oujda**

En plus du retard pris par l'AUO pour lancer les études du nouveau schéma directeur de la ville d'Oujda, celle-ci n'a pas procédé à une évaluation de l'ancien schéma directeur notamment le respect de ses orientations et le degré de sa mise en œuvre par la réalisation des infrastructures qu'il a prévues dont particulièrement les voies de desserte et de contournement de la ville et les équipements administratifs. En outre, la grande orientation de développement de la ville arrêtée par le SDAU de 1983, à savoir arriver à terme à une ville polycentrique au lieu d'une ville monocentrique qui tourne autour de la médina n'a pas pu être atteinte.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de veiller au respect des orientations des SDAU.

➤ **Les plans d'aménagement et de développement**

- **Très faible taux de couverture par les plans d'aménagement (PA) au niveau du ressort territorial de l'agence urbaine de Marrakech**

Seules 29% des communes relevant du territoire de l'AUM sont couvertes par des plans d'aménagement (PA) ou des plans de développement homologués. Ce déficit est accentué au niveau de la province de

Chichaoua avec un taux de couverture de 14% et de la province d'El Haouz avec 28%. En outre, même si la préfecture de Marrakech a un taux de couverture de 58%, tous ces PA ont été homologués entre 2000 et 2002, ce qui implique l'expiration de la période d'utilité publique de 10 ans relative aux équipements pour la majorité d'entre eux. En effet, l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme énonce que le texte d'approbation du plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements prévus ... Les effets de cette déclaration cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans.

- **Absence de PA homologués au niveau de la ville de Marrakech et de certaines communes périphériques**

Des projets de PA ont été élaborés pour les communes relevant de la ville de Marrakech sans que la procédure atteigne la phase d'homologation et ce, à l'exception du PA Annakhil et du PA Méchouar Kasbah homologués le 23/08/2000. Ceci implique que l'utilité publique n'a pas été déclarée concernant les équipements publics prévus. En outre, aucun projet de PA n'a été élaboré pour la commune rurale Saada périphérique de la ville de Marrakech et qui a subi l'extension urbaine par le biais des dérogations. Ainsi, plusieurs projets de construction de complexes résidentiels ou touristiques ont été accordés dans cette commune tels que : le dossier n° AM 181/06 relatif à un grand projet résidentiel sur une superficie de 336 Ha et le dossier n° AM 81/03 relatif à un complexe touristique sur une superficie de 215 Ha.

- **Incohérence des plans d'aménagement sectoriels en vigueur dans la ville d'Oujda**

Les plans d'aménagements sectoriels en vigueur à Oujda sont incohérents entre eux et incompatibles avec le schéma directeur de 1983, ce qui présente des obstacles à leur mise en œuvre. En effet, la ville d'Oujda est régie actuellement par six plans d'aménagements sectoriels : nord et centre homologués le 19 novembre 1998, Oujda-Est homologué le 16 janvier 2002 et ceux sud et Ouest homologués le 23 juillet 2002, ainsi que celui du secteur Sidi Yahya homologué le 27 juillet 2005. Cette multitude de plans d'aménagement remonte à l'époque où la ville était subdivisée en plusieurs communes urbaines.

- **Problèmes dans la procédure d'élaboration des projets de PA au niveau de la région de Marrakech**

Plusieurs projets de PA connaissent plusieurs problèmes dans les phases de procédure d'établissement. C'est le cas du projet de PA de Tassoultante (commune rurale au Sud de Marrakech) lancé en 2005 et qui est encore à fin 2009 dans les premières phases de la procédure d'élaboration (études des variantes d'aménagement).

De nombreux problèmes ont marqué également la procédure d'établissement du PA Marrakech Médina. En effet, ce projet a été lancé en 1999, l'enquête publique a été clôturée le 15/12/2003 et aucune suite n'a été donnée à ce projet. C'est le cas aussi du projet de PA de Sidi Youssef Ben Ali qui a été lancé en 2001 et dont la procédure n'a pas été poursuivie à la date de clôture de la mission de la Cour des comptes.

De plus, certains projets de PA sont en instance et la procédure d'élaboration est suspendue pour diverses raisons (dossiers bloqués au niveau de la commission centrale, arrêt de la procédure d'homologation pour prendre en considération de nouvelles données, résiliation de marchés avec les bureaux d'études). C'est le cas des PA Ménara-Guéliz, Méchouar-Kasbah, Lalla Takarkoust, Oukaimden et Timlilt.

- **Prolifération de l'anarchie urbaine à l'Oriental suite à la lenteur injustifiée dans l'élaboration des documents d'urbanisme**

L'analyse des documents urbanistiques en vigueur sur le ressort territorial de l'AUO montre que leur élaboration et homologation souffrent d'une lenteur injustifiée. La durée d'élaboration des plans d'aménagement varie entre 5 et 14 ans tandis que celle des plans de développement des agglomérations rurales oscille entre 4 et 10 ans. En plus des retards accumulés à partir du lancement des études, d'autres tardent à être entamées après leurs programmations dans les plans d'actions de l'agence. C'est le cas pour le plan d'aménagement de Guenfouda programmé pour 2007 mais dont les études n'ont été entamés qu'en octobre 2009.

- **Etablissement de plans de concertation et de redressement en substitution des plans d'aménagement au niveau de Marrakech**

Les dossiers relatifs à de nombreux secteurs au niveau de la ville de Marrakech sont instruits sur la base de plans de redressement plutôt que sur la base de plans d'aménagement. Ces plans de redressement sont élaborés suite à des concertations avec les opérateurs concernés par l'aménagement de ces zones et non pas selon la procédure relative aux PA. Dans certains cas, des parties de ces plans sont établies suite aux réclamations de certaines personnes comme c'est le cas pour le site Majorelle.

Les «plans de redressement des PA» apportent des modifications aux PA sans respect de la procédure prévue par l'article 26 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme qui énonce que la modification du PA est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

En outre, ces plans ne sont pas basés sur des études socio-économiques et des enquêtes foncières. Il est à signaler que ces plans prévoient des équipements, des espaces verts et des voies sur des parcelles alors qu'aucun texte ne permet leur expropriation pour utilité publique. Pour les propriétaires de parcelles où il a été prévu des immeubles en R+3, R+4 ou R+5, ceux-ci se trouvent avantagés.

- **Recours massif aux plans de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire au niveau de l'Oriental**

Le schéma directeur d'Oujda homologué en 1983 a mis l'accent sur le problème des quartiers périphériques qui naissent en infraction à la loi. Néanmoins, l'AUO n'a pas agité de façon efficace pour lutter contre ce problème. L'agence a procédé à la résolution du problème de l'habitat non réglementaire par l'élaboration de plans de restructuration qui ne sont pas prévus par la loi sur l'urbanisme et ne sont pas opposables à la population. Cette action, au lieu d'être ponctuelle et provisoire, s'est transformée en une action permanente. Le nombre total des quartiers objets de ces plans a atteint 195 à fin 2009.

De plus, les plans de restructuration sont élaborés en l'absence de données et d'enquêtes de terrain. Cette situation fait que des projets de constructions demeurent en instance pendant des mois avant d'être autorisés, ce qui constitue un motif pour certains citoyens de recourir à la construction clandestine et par conséquent vide ces plans de l'essence même de leur élaboration.

- **Urbanisation de la périphérie de Marrakech par le biais de grandes opérations d'habitation au lieu de plans d'aménagement**

Ce sont en général des entités privées qui établissent les plans relatifs à de grandes opérations d'habitation qui comprennent également des équipements (villes nouvelles chouiter : 214 Ha, projet de complexes résidentiels : 336 Ha, projet du complexe touristique : 215 Ha, ...). Ces projets concernent en général, des zones non couvertes par des PA et sont déposés au niveau de la commission de dérogation. Ces plans, une fois validés, deviennent la base pour l'instruction des dossiers de construction dans les zones concernées par le projet. Ainsi, l'AUM n'exerce que partiellement son rôle de planification urbaine.

En outre, ces projets sont élaborés en l'absence d'études socio-économiques, d'impact ou d'orientation tel qu'il est prévu et appliqué pour les PA, et de surcroît ne sont pas établis dans un cadre de cohérence entre eux.

- **Difficultés pour la mise en œuvre des PA à de Marrakech et à Oujda**

Concernant l'AUM, plusieurs projets de PA qui ont atteint la phase de l'enquête publique ne sont pas encore arrivés à la phase de la commission centrale (dernière phase avant l'homologation). Ce qui implique que les réclamations de la population et les remarques du conseil communal ne sont pas étudiées et par là, le projet de PA demeure dans sa version d'enquête publique pendant plusieurs années pouvant dépasser 6 ans (Cas du projet de PA de Marrakech-médina par exemple).

Cette situation induit des difficultés dans l'application des dispositions des PA suite aux diverses remarques ultérieures du conseil communal et aux multiples réclamations des populations. C'est le cas du projet de PA sectoriel Azli, où plusieurs réclamations sont parvenues à l'AUM de la part de responsables d'unités industrielles dont les locaux devraient être supprimés suite à la prévision de voies sur leurs installations industrielles.

Pour l'AUO, une étude mandatée par le Ministère de l'habitat pour l'évaluation de la mise en œuvre des documents d'urbanisme dans la région de l'Oriental montre que ce taux est faible. Ainsi, le taux de réalisation des équipements collectifs prévus par les plans d'aménagements en vigueur à Oujda (6 PA) n'est que de 10% en terme du nombre (35 réalisés sur 338 projetés) alors qu'en terme de superficie, il n'est que de 7%.

La Cour des comptes recommande

- À l'AUM d'élargir la couverture de son territoire par les documents d'urbanisme;
- Aux deux agences et aux autorités compétentes de remédier aux problèmes liés à la procédure d'élaboration des plans d'aménagement.

3. La gestion urbaine

La vérification des dossiers de gestion urbaine a permis de relever les observations suivantes :

➤ **L'instruction des dossiers**

- **Avis favorables pour des projets d'habitation à proximité de la station d'épuration de Marrakech**

L'AUM a émis un avis favorable le 04/01/2007 pour la construction d'une station d'épuration des eaux usées (Dossier n° 861/06 MN). Toutefois, il a été constaté que l'AUM avait donné des avis favorables pour la réalisation des projets situés à proximité de la station d'épuration. Il s'agit notamment du lotissement Azzouzia le 17/07/2003 dont le plan modificatif a reçu l'avis favorable le 28/05/2007 et du projet de construction d'un immeuble R+4 (dossier n° 861/05 MN, Al azouzia I lot n° 2053) ayant bénéficié de l'avis favorable le 14/02/2007.

- **Recours abusif aux avis favorables avec réserves à Marrakech**

La circulaire 1500/2000 du 06/10/2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitation et de morceler, a prévu la possibilité de donner des avis favorables avec réserves tout en précisant que l'agence urbaine ou la commune se chargeront de la vérification de la prise en considération de ces réserves au cours des travaux ou à la réception. Or, il a été constaté un recours excessif aux avis favorables avec réserves

sachant que certaines réserves émises ne peuvent être vérifiables sur le chantier ou n'ont pas de relation directe avec le projet comme le montreront les exemples suivants :

- Le dossier n° 104/08 (Tamesslohte) relatif à la construction d'une résidence touristique, a reçu l'avis favorable le 12/03/2009 sous réserve de «fournir l'accord pour approvisionnement en eau, le respect des servitudes, la contribution aux efforts de développement des services communaux à hauteur de 280 000,00 DH et la plantation de 40 palmiers à l'hectare». Ce sont donc soit des réserves liées au respect de la réglementation (servitudes) soit des réserves non liées directement au projet (développement des services communaux).
- Le dossier n° 60/09 (Tamesslohte) relatif à la construction d'un village de vacances ayant reçu l'avis favorable du 30/09/2009, portait la réserve de «prévoir un projet exclusivement touristique sans éclatement des titres et de contribuer aux efforts de la province à hauteur de 40 000,00 DH», qui est une réserve concernant le contenu et les aspects juridiques du projet.

En outre, les réserves relatives à la situation juridique du terrain (tels que les dossiers n° 1062/06: construction d'un complexe de loisir, 4/05 : construction d'un complexe touristique), ou à la production d'une attestation de stabilité (253/05 : construction d'un logement en R+2) sont très courantes alors que ces dossiers ne devaient être permis qu'après que ces problèmes soient résolus.

• **Recours massif aux plans modificatifs des lotissements au niveau d'Oujda**

Le recours à la modification de plans de lotissement précédemment autorisé est fréquent au niveau de la commune urbaine d'Oujda. En effet, du 01/01/2006 au 11/11/2009, cette commune a délivré un total de 128 autorisations dont 36 sont relatives à la modification d'un lotissement déjà autorisé. Par ailleurs, les modifications portent souvent sur la révision à la baisse du parcellaire afin d'augmenter le nombre de lots ou de transformer une zone villa en zone d'habitat économique ou de changer, éventuellement réduire, la superficie des équipements prévus par le lotissement. Les marges supplémentaires induites pour quelques lotisseurs suite aux modifications des plans de 04 lotissements ont été évaluées à un montant de 42 262 000 DH.

• **Non respect de la procédure prévue par la législation pour l'instruction des dossiers dans les zones non couvertes par un plan d'aménagement dans la région de Marrakech**

L'article 45 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme énonce que si l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan d'aménagement ou par un plan de zonage, le président de la commune peut : soit surseoir à statuer soit délivrer le permis de construire si la construction projetée est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain ou à défaut avec la vocation de fait du secteur concerné. Or, au niveau du ressort territorial de l'AUM, il est fait recours aux dérogations.

Ainsi, dans les zones non couvertes par un PA ou un projet de PA ayant dépassé la phase de l'enquête publique, les projets de construction passent par la commission de dérogations. C'est le cas pour les projets suivants situés dans la commune Tassoultante :

- Dossier n° 46/04 relatif à la construction d'une maison d'hôtes (avis favorable le 15/02/2005 suite à l'accord de la commission de dérogation le 15/10/2004) ;
- Dossier 42/05 relatif à la construction d'un ensemble de villas et bungalows qui a reçu l'avis favorable le 03/05/2005 suite à l'accord de la commission de dérogation du 17/03/2005.

Les dossiers 197/07A et 104/06 concernant respectivement la construction d'un groupement d'habitation et la construction d'un complexe touristique sont d'autres exemples au niveau de la commune Saada non dotée d'un PA.

- **Non respect de la grille normative des équipements pour des lotissements à Oujda**

La circulaire du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme n° 06362 (05/04/2005) a défini les normes urbaines des équipements collectifs de proximité que l'agence urbaine est tenue de vérifier lors de l'instruction des dossiers des demandes d'autorisations de lotir ou de créer des groupements d'habitations. Cependant, il a été relevé que ces normes ne sont pas toujours respectées.

A titre d'illustration, le lotissement dit « Futur Oujda » autorisé en 2007 puis modifié en 2009 avec avis favorable le 12/06/2009, qui est d'une superficie globale de 14ha 43a 80ca comprenant 427 lots destinés à l'habitat économique en R+2 qui ne prévoit pas une partie des équipements collectifs de proximité tels que prévus par la grille normative sus indiquée.

- **Non respect des délais d'instruction réglementaires par l'AUM**

La circulaire n° 1500/2000 a fixé les délais d'instruction entre 8 et 10 jours, à partir de la date de dépôt des dossiers, pour la tenue de la commission d'instruction. Or, il a été relevé que ces délais d'instruction sont dépassés pour de nombreux projets et qu'il y a un retard dans la programmation des commissions. Ces délais peuvent atteindre plus de 4 mois (par exemple le dossier n° 63/06 relatif à la construction de villas déposé le 30/10/2006 mais la commission n'a été tenue que le 05/03/2007).

Il est à remarquer que les délais d'instruction sont particulièrement longs pour les communes relevant des provinces de Chichaoua et d'El haouz vu que l'AUM ne dispose pas d'antennes à leur niveau, et que le programme des commissions prévoit la tenue d'une à deux commissions par semaine pour les communes de ces provinces contre plusieurs fois par semaine pour la préfecture de Marrakech.

- **Des autorisations sans l'avis favorable de l'agence au niveau de l'Oriental**

Suite à la confrontation des statistiques et des états fournis par les communes Oujda et Lâatamna avec les données de l'AUO, il a été constaté que la majorité des communes délivrent certaines autorisations de construire, de lotir ou de morceler bien avant ou sans que le dossier ait été soumis à l'agence urbaine pour avis conformément à la législation et réglementation en vigueur. Pour d'autres projets, ces communes délivrent les autorisations alors que la commission d'instruction ait émis un avis défavorable sur le projet en question. Ainsi, la commune rurale Lâatamna a délivré durant les années 2004 à 2008, 768 autorisations en infraction de la réglementation en vigueur.

- **Absence de normes et de références pour les accessibilités**

L'article 6 de la loi 10-03 relative aux accessibilités (15/05/2003) énonce que les documents relatifs à la conception urbanistique, joints au dossier de demande d'autorisation de lotir, doivent comporter des mentions relatives aux accessibilités. Or, ces mentions ne sont pas exigées pour les lotissements instruits par les agences urbaines.

L'article 7 de la 10-03 susmentionnée précise que les constructions ouvertes au public (bâtiments administratifs, commerciaux, touristiques, d'emploi, ...) et les logements collectifs doivent être dotés de plans permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Or, les agences urbaines ne disposent pas de normes concernant les inclinaisons des pentes et la vérification sur chantier n'est pas effectuée. De plus, l'absence de réglementation concernant le pourcentage des accessibilités dans les bâtiments ouverts au public ne permet pas aux agences d'exiger un nombre précis.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de respecter les dispositions législatives et réglementaires lors de l'instruction des dossiers de gestion.

➤ Les dérogations

La circulaire conjointe du ministre de l'intérieur et du ministre délégué auprès du 1^{er} ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme portant le numéro 3020/27, établie en date du 04 mars 2003, a fixé les conditions dans lesquelles des projets d'investissement peuvent bénéficier de dérogation en matière d'urbanisme. Ainsi, sur la base de cette circulaire, une commission présidée par le Wali et composée du gouverneur, du directeur du centre régional d'investissement, du président de la commune, du directeur de l'agence urbaine et du responsable régional du secteur concerné par le projet, examine des projets en vue d'accorder ou non une dérogation aux dispositions du plan d'aménagement.

Le nombre de dossiers traités par l'AUM entre 2004 et 2009 a été de 2 680 dossiers dont 1585 ont reçu l'accord de principe. Le nombre de dossiers au niveau de l'AUO a été de 420 projets dont 240 ont obtenu la dérogation. L'examen de ces dossiers a révélé les observations suivantes :

• **Recours excessif aux dérogations au niveau de Marrakech**

Les demandes de dérogation ont été de 2 680 entre 2004 et 2009, le nombre des dossiers a augmenté de 378% entre 2005 et 2007 et le total des dossiers ayant reçu l'accord est de 1 585 durant cette période, soit 59% des demandes. Il est à signaler que le nombre de grands projets ayant été instruits favorablement selon la procédure normale d'instruction a été de 4 640 projets entre 2005 et 2008 alors que le nombre de projets de dérogation accordés durant la même période a été 1 380, soit 30% des grands projets qui sont passés par la procédure de dérogation.

Il est à signaler également que le plus grand nombre de dérogations se situe au niveau de la préfecture de Marrakech. En 2008 par exemple, le nombre de dérogations relatifs à cette préfecture était de 408 sur un total de 576 soit 71%.

• **Des dérogations accordées pour des projets ne répondant pas aux critères généraux de la circulaire dans la région de Marrakech**

La circulaire n° 3020/27 du 04/03/2003 précise que les projets concernés par les dérogations sont des projets d'investissement qui ont des répercussions aux niveaux économique, social ou urbanistique et elle mentionne que des critères doivent être fixés pour bénéficier de la dérogation. Néanmoins, ces critères n'ont pas été fixés et il a été relevé que plusieurs projets ont bénéficié de la dérogation alors qu'ils ne répondent pas à ces critères et que l'objet de la demande de la dérogation n'a pas de relation évidente avec l'investissement. Le tableau ci-dessous présente quelques exemples de ces projets :

N° dossier	Objet du projet	Dérogation	Date	Superficie m ²
AM 101/09 Arrondissement GUELIZ	Aménagement de l'étage d'une villa en laboratoire	Changement d'affectation de l'habitation à laboratoire	15/09/2009	345
AM 105/08 Arrondissement GUELIZ	Aménagement d'un laboratoire	Aménagement d'un appartement en copropriété en laboratoire	21/07/2008	82
AH 120/08 Commune ASNI	Transformation d'un logement en maison d'hôtes	Construction en zone rurale	18/12/2008	140
AM 155/08 Arrondissement MENARA	Aménagement d'une agence bancaire	Réalisation dans une zone gérée par le cahier des charges	04/09/2008	95

- **Dérogations axées sur les changements des coefficients d'occupation et d'utilisation des sols (COS et CUS) au niveau de l'Oriental**

Les dérogations accordées par la commission instaurée au niveau de la willaya de la région de l'Oriental concernent essentiellement le secteur de l'immobilier et spécialement dans les communes d'Oujda, Lâatamna et Saidia. Ainsi, 92,5% des dossiers de dérogation dans ces trois communes concernent l'immobilier et seulement 15 projets ont concerné les secteurs économiquement porteurs d'emplois durables et capables de renforcer le tissu productif comme le tourisme avec 13 projets, soit 6,50%, et l'industrie 02 projets, soit 1%.

En outre, les dérogations sollicitées et obtenues pour ces projets immobiliers concernent les changements des coefficients d'occupation et d'utilisation des sols (COS et CUS) : 95% à la commune urbaine d'Oujda, 78 % à la commune urbaine de Saidia et 84 % pour les autres communes.

- **Important préjudice causé aux zones des périmètres irrigués et aux zones agricoles et forestières dans la région de Marrakech**

Les périmètres irrigués se situent dans les communes Saada, Souihla, Loudaya et Aït Immour. Toutefois, il a été relevé que plusieurs projets de dérogation ont reçu l'avis favorable de la commission de dérogation durant la période 2003-2009 pour ériger des constructions dans ces zones. Ces projets sont au nombre de 31 et couvrent une superficie de plus de 825 Ha. En outre, plusieurs projets ont bénéficié de l'accord de la commission de dérogation pour être édifiés dans les zones agricoles ou forestières délimitées par les PA. Les zones agricoles touchées s'étendent sur une superficie totale de plus de 2.779 Ha et les zones forestières touchées s'étalent sur une superficie de plus de 1.663 Ha.

- **Importantes plus values financières dégagées par les bénéficiaires des dérogations au niveau de l'Oriental**

Les bénéficiaires des dérogations au niveau de l'Oriental procèdent au lotissement de terrains frappés de diverses servitudes : réservés aux espaces verts ou des voies d'aménagements ou des zones non aedificandi. La marge bénéficiaire supplémentaire estimée pour un échantillon de 10 dossiers s'élève à plus de 166 millions de DH.

- **Non respect de la grille des équipements concernant les grands projets ayant bénéficié de la dérogation dans la région de Marrakech**

La commission de dérogation donne des accords pour de grands projets d'habitation sans se référer à la grille normative des équipements. C'est le cas par exemple pour le projet du nouveau pôle urbain Chwiter dont la troisième tranche, qui concerne une population cible de 4.500 habitants, n'a prévu

aucun équipement alors que le nombre d'équipements à prévoir selon la grille normative est de 15 pour une superficie totale de 8.000 m².

C'est le cas également pour le projet d'extension de la nouvelle ville de Tamenssourt (superficie de 731 Ha) qui n'a pas prévu d'équipement. En effet, l'examen du programme qui a reçu l'accord de la commission de dérogation montre que les équipements n'ont pas été prévus alors qu'ils devaient occuper une superficie de 80 Ha.

- **De multiples dérogations pour les projets de villes nouvelles près de Marrakech**

Le projet d'aménagement d'un nouveau centre urbain (Chwiter) à la commune rurale Sidi Abdellah Ghiat (dossier AH 88/06) sur une superficie de 214 Ha a été déposé le 18/08/2006 au niveau de la commission de dérogation, d'autres dérogations ont été accordées par la suite au projet notamment le 24/05/2007, le 08/11/2007 et le 30/10/2009. Cette dernière dérogation concerne l'édification d'immeubles orientés en R+3 au lieu de R+2 et de villas en bande et jumelées de standing sur 200 à 400 m² au lieu de l'habitat résidentiel et touristique (de 2000 à 3000 m²).

Concernant l'édification de la ville nouvelle Tamenssourt, ce projet a bénéficié d'une dérogation en 2003 pour être réalisé en 4 tranches dans une zone rurale «Guich» et sur une superficie de 1 180 Ha. Une nouvelle dérogation a été accordée le 29/11/2007 pour la réalisation de l'extension de la ville sur une superficie de 731 Ha, laquelle opération a bénéficié d'une autre dérogation le 13/01/2009 pour modifier certaines composantes de la 1^{ère} version.

De plus, d'autres dérogations ont été accordées à des entités privées dans le cadre de la réalisation de certains projets dans la ville nouvelle de Tamenssourt. Il s'agit des exemples suivants : dossier n° AS 175/06 relatif à la modification de l'habitat économique en villas économiques au niveau des îlots 7 et 8 et le dossier AS 51/08 relatif à la surélévation des immeubles (R+2) de la 2^{ème} et 3^{ème} tranches en (R+3) et (R+4).

La Cour des comptes recommande aux autorités compétentes de revoir la procédure relative aux dérogations en matière d'urbanisme.

- **Le contrôle des chantiers**

L'AUM procède au contrôle des chantiers de construction par ses propres moyens ou dans le cadre de commissions de vigilance. L'exercice de cette attribution a permis à l'AUM de constater plusieurs infractions dont le total est de 1 858 infractions entre 2004 et 2008. Concernant l'Oriental, une initiative a été prise au niveau de la préfecture d'Oujda et il a été décidé de créer une entité appelée « police de l'urbanisme » suite à une convention conclue entre le ministère délégué auprès du premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, la wilaya de la région de l'oriental, la commune urbaine d'Oujda et l'AOU.

- **Insuffisances dans l'organisation et le contrôle dans la région de Marrakech**

Le nombre des agents affectés à la cellule chargée du contrôle ne dépasse pas quatre pour un territoire d'intervention qui comprend 88 communes rurales et six communes urbaines en plus de la commune urbaine de Marrakech, ce qui se répercute négativement sur la fréquence du contrôle des chantiers.

Il a été relevé que la plupart des missions de contrôle sont effectuées dans le cadre des commissions de vigilance suite à un programme de contrôle des services extérieurs. L'AUM reçoit des demandes des autorités locales (gouverneur, caïd, président de commune) pour se faire représenter lors de la constatation d'infractions ou assister à des opérations de destruction des constructions non

réglementaires. L'établissement d'un planning de contrôle au niveau de l'AUM n'a débuté qu'à partir du mois de mai 2009.

En outre, la programmation des sorties de contrôle n'est pas basée sur des critères, et il a été constaté l'absence de coordination entre la division d'instruction et la cellule chargée du contrôle, et par là, les données relatives aux dossiers instruits ne sont pas communiquées et exploitées par cette dernière afin qu'elle puisse effectuer les contrôles nécessaires des chantiers surtout avec la multiplicité des projets ayant reçu des avis favorables avec réserves (la circulaire 1500/2000 précise que ces projets doivent faire l'objet d'un contrôle de chantier) et des projets sujets à plusieurs modificatifs.

- **Des procédures de contrôle non-conformes aux dispositions législatives et réglementaires**

Il ressort des rapports mensuels de la police d'urbanisme au niveau de l'Oriental durant les années 2007, 2008 et 2009, que celle-ci prend des décisions en marge de la législation en vigueur telles que : accorder aux contrevenants des délais pour régulariser leurs situations, demander à d'autres de présenter ultérieurement les autorisations nécessaires ou leur renouvellement et ce, sans procéder à la rédaction de procès verbaux à l'encontre de ces derniers. Ceci n'est pas conforme à la législation en vigueur, notamment les articles 65 à 68 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme qui disposent que toute infraction doit faire l'objet d'un procès verbal, adressé dans les brefs délais à l'intéressé et au président de la commune qui déposera plainte auprès du procureur du roi compétent. L'octroi d'un délai variant entre 15 et 30 jours pour la régularisation de la situation est du ressort du président de la commune et doit faire l'objet d'une injonction et est limité aux cas des infractions sans grande gravité.

Concernant la région de Marrakech, les agents de l'agence urbaine n'établissent pas toujours des procès verbaux lors de la constatation des infractions. En conséquence, l'AUM se contente, dans la plupart des cas, et à l'encontre des dispositions de l'article 65 de la loi n° 12.90 relative à l'urbanisme, d'adresser des lettres d'information aux présidents des conseils communaux et aux gouverneurs concernés auxquelles sont jointes des photos dans certains cas, et non pas des PV d'infractions. Ainsi, l'AUM a envoyé, au cours de la période mai - décembre 2009, 930 lettres d'information relatives à des infractions constatées dont seules 90 d'entre elles comprenaient des PV d'infractions.

- **Transfert de certaines attributions de la police administrative à la police d'urbanisme au niveau de l'Oriental**

L'article 49 de la charte communale a confié aux présidents des conseils communaux l'exercice, de plein droit, des attributions de police administrative communale, lesquelles attributions peuvent être déléguées à un ou plusieurs vice-présidents, au secrétaire général de la commune ainsi qu'aux chefs de divisions et de services de la commune. Or, la Décision de la Wilaya d'Oujda relative à la création de la police d'urbanisme stipule, dans son article 5, qu'il est créé un comité permanent auprès du coordinateur de la police d'urbanisme et que les présidents des communes concernées délèguent à leurs représentants au sein de ce comité la signature des correspondances et documents relatifs à l'accomplissement de la procédure judiciaire inhérente aux infractions de l'urbanisme.

- **Faible suivi des infractions**

L'AUM n'assure aucun suivi des infractions constatées par ses agents auprès des services communaux et préfectoraux ou provinciaux. Ainsi, aucune situation n'est disponible à l'AUM pour informer sur le pourcentage des situations redressées ainsi que les diverses actions entreprises par les autorités compétentes.

C'est le cas également de l'AUM qui n'a mis en place ni des procédures ni un système d'information lui permettant de savoir les suites données à ces infractions. En effet, l'agence se limite au classement des

rapports mensuels qui lui sont transmis par la cellule « police de l'urbanisme ». En outre, l'agence ne s'assure pas que les infractions qu'elle a relevées et transmises à la commune urbaine d'Oujda ont fait l'objet de dépôt de plainte auprès du procureur compétent ou si leurs situations ont été redressées.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de procéder à une meilleure organisation du contrôle des chantiers, d'arrêter des critères pour le choix des chantiers à contrôler et de veiller au suivi des infractions relevées.

B. Activités de gestion

1. Aspects organisationnels

- **Décalages entre l'organisation réelle et l'organigramme prévu pour les deux agences**

La réalité organisationnelle de l'AUM ne correspond pas à son organigramme officiel. Ainsi, quelques structures ne sont pas opérationnelles (division foncière, service documentation) et d'autres exercent des missions qui ne leur incombent pas.

Pour l'AUO, la répartition des divisions en services n'est pas mise en place et plusieurs postes de responsabilité (chef de la division des affaires juridiques, chef de la division du contrôle) sont vacants.

- **Insuffisances dans les procédures d'archivage des dossiers à Marrakech**

Il a été relevé l'absence d'une procédure d'archivage des dossiers de gestion urbaine qui soit basée sur des critères déterminés tels que la date, le type de projet (lotissement, groupe d'habitation, ...) ou l'avis de la commission. En effet, les dossiers sont archivés d'une façon aléatoire et sans prise en charge au niveau de l'application de gestion urbaine. Ainsi, la récupération de dossiers archivés s'avère difficile à l'occasion du retour d'un dossier pour une nouvelle instruction, du dépôt de tranches d'un grand projet ou la construction des composantes d'un lotissement. La perte des pièces de dossiers est fréquente surtout avec le changement des personnes ayant instruit le même dossier.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de respecter leur organigramme et à l'AUM de mettre en place des procédures pour la gestion des archives.

2. Le système d'information

- **Des insuffisances au niveau des applications existantes**

Au niveau de l'AUM, les applications disponibles concernent la gestion urbaine et les dérogations, la gestion de la paie, la comptabilité budgétaire et la comptabilité générale. Néanmoins, ces applications sont monopostes sauf celle relative à la comptabilité budgétaire, ce qui implique le non partage d'une même base de données en temps réel entre les divers utilisateurs et la nécessité des mises à jour fréquentes entre les différentes bases de données. Or, la mise à jour des bases de données n'est pas régulière entre les utilisateurs, ce qui induit des risques au niveau de la fiabilité des données. Il est à signaler également l'absence d'un SIG (système d'information géographique) alors que c'était une priorité pour le schéma directeur informatique et qu'il est nécessaire pour une réalisation efficace des missions de l'AUM.

Concernant l'AUO, les solutions informatiques disponibles sont des solutions monopostes relatives à une partie du domaine support (la comptabilité générale, la paie, la gestion du stock et la gestion du courrier) en plus d'une application relative à la gestion urbaine. Ces solutions sont des solutions

hétérogènes basées sur divers systèmes de gestion de bases de données et ne permettent pas un travail en réseau. En outre, l'application relative à la gestion du courrier n'est pas exploitée en continu.

- **Lacunes dans la sécurité du système d'information**

L'AUM ne procède pas à la sauvegarde des données d'une manière régulière et programmée pour les bases de données disponibles. En outre, la disponibilité des données est confrontée au risque de coupures du courant électrique vu que l'AUM ne dispose pas d'onduleurs en nombre suffisant alors que le schéma directeur informatique avait préconisé l'acquisition de 73 onduleurs.

Concernant l'AUO, les règles d'accès aux solutions disponibles ne sont pas observés notamment les mots de passe propres à chaque utilisateur. En outre, l'agence ne dispose pas d'un antivirus central, seul un antivirus «free» est installé au niveau des ordinateurs. De même, il a été relevé, l'absence d'une politique de sécurité informatique englobant notamment la sensibilisation du personnel et l'incitation à la sauvegarde et à la protection des fichiers.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de procéder à la mise en place d'un système d'information plus complet, intégré et sécurisé.

3. La gestion des moyens matériels

- **Faiblesses dans la tenue de l'inventaire du mobilier et du matériel**

Pour l'AUM, le registre d'inventaire ne précise pas l'affectation du matériel dans les locaux et l'enregistrement du matériel et mobilier ne se fait pas selon un ordre chronologique indiquant la date d'acquisition, les références d'achat (marché, BC, facture) et le numéro d'inventaire affecté au matériel. De plus, il a été constaté l'absence de fiches d'inventaire du mobilier et matériel au niveau des différents bureaux, ce qui permet de déduire que l'AUM ne procède pas à un inventaire physique annuel.

Concernant l'AUO, les vérifications ont permis de relever des lacunes dans la tenue de l'inventaire. Ces insuffisances concernent la non mention des numéros d'inventaire sur relatifs à certaines acquisitions du matériel (factures, bons de réception) et certains matériels informatiques et techniques sont affectés à des locaux autres que ceux indiqués sur le registre d'inventaire.

- **Insuffisances dans la gestion du parc automobile**

Il a été constaté que l'AUM ne tient pas des fiches de suivi d'utilisation de chaque véhicule qui retracent les informations relatives à son utilisation notamment le lieu de déplacement, son objet et sa période. En outre, l'AUM ne tient pas de fiches de suivi des entretiens préventifs pour chaque véhicule indiquant notamment le planning des entretiens, les dates des entretiens effectués et les quantités de consommables utilisées. De même, l'AUM ne tient pas de comptabilité matière portant sur le suivi de consommation de ces fournitures qui sont acquises préalablement et stockées au niveau du service chargé du parc automobile.

Concernant l'AUO, l'examen de la consommation de chaque véhicule durant l'année 2009 a révélé que trois véhicules propriétés de l'agence sont sous-utilisés (non utilisés durant les mois de mars, avril, mai et septembre 2009 et rarement durant les mois de février, juillet et août 2009). Le recours à la location longue durée de 03 véhicules n'est donc pas justifié.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO d'améliorer la tenue de l'inventaire et à l'AUM d'établir des fiches de suivi de consommation de carburant et d'entretien pour chaque véhicule.

4. Les dépenses

➤ De multiples arrêts de services non justifiés

Concernant l'AUM, le marché n° 13/05 relatif à l'élaboration du plan d'aménagement de Harbil et sa périphérie sud, d'un montant de 298 000,00 DH et d'une durée de 6 mois, a accusé un retard cumulé de 98 jours, les arrêts ont été de 922 jours sans être justifiés. Pour le marché n° 6/2004 relatif à l'établissement de prises de vue aériennes et des plans stéréophotogramétriques pour les communes Tassoultant et Sidi Abdellah Ghiat, d'un montant de 1 095 060,00 DH, dont le délai d'exécution est de 6 mois, l'ordre de service a été donné le 04/01/2005 et la réception définitive a été prononcée le 15/11/2005, l'entrepreneur a bénéficié d'un arrêt des travaux du 08/06/2005 au 30/09/2005 sans aucune justification. Pour le marché n° 06/2007 relatif à la réalisation de documents topographiques pour la commune Timllilt, Timzguidiwine, Affala Issen, Sebt Mzouda, d'un montant de 370 560 ,00 DH, dont le délai d'exécution est de 6 mois, l'ordre de service a été donné le 16/07/2007. Il a été constaté l'absence de l'autorisation de survol pour pouvoir calculer les pénalités de retard vu que le délai court à partir du lendemain de l'autorisation de survol et que les pénalités de retard sont de 1‰ par jour de retard. Il est à signaler que deux décomptes ont été payés dans le cadre de ce marché : le décompte n°1 du 07/07/2008 (OP n° 258/2008 d'un montant de 133 401 ,60 DH) et le décompte n°2 du 14/11/2008 (OP 511/2008 d'un montant de 174 163 ,20 DH).

Quant à l'AUO, l'ordre de service relatif au marché du PA du grand Berkane a été notifié le 18/12/2007, le bureau d'étude a cumulé d'importants retards pour la remise du rapport de la première phase du PA. L'agence a émis, 15 jours après l'ordre de service de commencement, un ordre d'arrêt notifié le 02/01/2008 et elle n'a émis l'ordre de reprise que le 12/08/2008 soit plus de 7 mois d'arrêt injustifiés. L'émission de ces deux ordres de service vise la régularisation des retards et la non application au BET des pénalités de retard de l'ordre de 12 150,00 DH correspondant au maximum permis par l'article 23 du marché. Pour les marchés relatifs aux PA des centres de Gteter et Ahl Oued Za (province de Taourirt), l'ordre de service de commencement des deux études a été notifié le 02/01/2007. L'agence a émis des ordres de service pour arrêter les études relatives à ces plans 5 jours après leur commencement et elle n'a émis l'ordre de reprise que le 07/05/2007, soit plus de 4 mois d'arrêt pour le motif de « la remise des documents d'urbanisme ». Ces ordres de service ont permis d'éviter des pénalités de retard de l'ordre de 3 420,00 DH par marché soit un total de 6 840,00 DH.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUO de respecter les délais prescrits dans les cahiers des charges relatifs à l'élaboration des plans d'aménagement.

5. Les recettes

➤ Des tarifs non fixés ou approuvés par le conseil d'administration

L'article 4 du Décret n° 2-93-67 dispose que le conseil d'administration propose ou fixe les prix des services rendus par l'agence. Or, il a été constaté que les tarifs relatifs aux documents vendus sont fixés par décisions des directeurs des deux agences. Ces tarifs n'ont pas été approuvés par le conseil d'administration. En outre, les tarifs relatifs à l'instruction des dossiers de gestion urbaine ne sont pas également approuvés par le conseil d'administration.

➤ Des manques à gagner concernant certaines recettes propres à l'AUM

Il a été relevé l'absence de notes de renseignements au niveau de la quasi-totalité des dossiers de dérogation examinés au niveau de l'AUM. La même constatation a été faite pour les dossiers de gestion urbaine alors que la circulaire 1500/2000 précise que c'est une pièce du dossier. Ceci constitue un réel manque à gagner pour l'AUM vu le nombre de projets instruits qui se chiffre en milliers de dossiers.

En outre, la comparaison entre les recettes réalisées suite à la vente des notes de renseignement et le nombre de notes délivrées durant la période 2003-2009 a permis de noter que 406 notes ont été délivrées sans être payées, ce qui représente un manque à gagner de 81 200 DH. Il a été constaté dans ce sens que certains organismes, notamment des administrations et des opérateurs de services publics bénéficient d'une exonération de paiement des redevances relatives aux notes de renseignements sans aucune base réglementaire.

La Cour des comptes recommande à l'AUM et à l'AUC de soumettre les tarifs appliqués à l'approbation de leur conseil d'administration et à l'AUM de veiller au recouvrement de toutes ses recettes propres.

II. Réponse du Directeur de l'Agence Urbaine de Marrakech

(Texte intégral)

A. Missions et réalisations

1. Les attributions non exercées

Remarque n°1 : Une partie des attributions fixées par l'article 3 du Dahir portant loi n°1-93-51 ne sont pas exercées par l'AUM

Réponse n°1 : Pour le premier point à savoir la programmation des projets d'aménagement urbain inhérents à la réalisation du S.D.A.U, l'Agence Urbaine compte réaliser cette mission dans le cadre du nouveau S.D.A.U .

Concernant les deux points qui s'inscrivent dans le cadre de l'urbanisme opérationnel à savoir la réalisation des opérations de réhabilitation urbaine et de restructuration des zones dépourvues d'équipements ainsi que l'exécution des travaux d'aménagement de secteurs particuliers pour les projets d'utilité publique, l'organigramme de l'Agence Urbaine ne prévoit pas de structure dans ce sens .

Pour ce qui est de l'assistance à la constitution de groupement de propriétaires, le texte créant ces groupements n'exige nullement l'intervention de l'AUM. Par contre, l'AUM présente l'assistance à ces groupements chaque fois qu'elle est consultée .

Concernant la prise de participation dans toute entreprise dont l'activité correspond aux missions de l'Agence, l'Agence Urbaine ne dispose pas des moyens financiers pour accomplir cette mission.

2. La planification urbaine

- Schéma directeur d'aménagement urbain

Remarque n°2 : Non élaboration d'un plan de zonage pour accompagner la mise en œuvre du SDAU de Marrakech

Réponse n°2 : Les plans d'aménagement de Marrakech-Guéliz, d'Annakhil et de Mechouar-Kasbah ont été établis sans recours aux plans de zonage avant la mise en place de l'Agence Urbaine de Marrakech, qui a été chargée d'assurer le suivi de la procédure d'homologation desdits plans.

Remarque n°3 : Non respect des mesures relatives à la protection du cadre naturel et de l'environnement préconisées par le SDAU

Réponse n°3 : La création de parcs dans les secteurs Nord et Nord Est de la palmeraie n'est pas du ressort de l'Agence Urbaine de Marrakech. Cependant, les projets autorisés dans ces secteurs ont été instruits dans le cadre de la commission de dérogation.

- Les plans d'aménagement et de développement

Remarque n°4 : Très faible taux de couverture par les PA au niveau du ressort territorial de l'agence urbaine de Marrakech

Réponse n°4 : Malgré les moyens limités de l'AUM, le taux de couverture en documents d'urbanisme est plus de 58%, soit 31 documents homologués et 22 dans la phase réglementaire.

Cependant, il existe des documents d'urbanisme qui ont été homologués après 2002 (PA de Douirane : juillet 2003, PA Aït Faska : octobre 2003, PA de N'Fifa : février 2009, PA de Sidi Bouzid Erragragui : février 2009 et PA de Sidi Abdallah Ghiat : juillet 2009). Actuellement, sont en phase d'homologation

au niveau de SGG, les plans d'aménagement d'Aït Sidi Daoud, Tamaslouht, Tighidouine, Chouiter et Mhamedia.

Parallèlement, d'autres documents d'urbanisme sont en cours d'étude ou en phase réglementaire et représentent en matière de couverture totale jusqu'à 2010 : Préfecture de Marrakech : **93,3 %**, Province d'Al Haouz : **45 %** et Province de Chichaoua : **49 %**.

Remarque n°5 : Absence de PA homologués au niveau de la ville de Marrakech et de certaines communes périphériques

Réponse n°5 : Pour la commune de Saâda, l'AUM a déjà élaboré un projet de plan d'aménagement mais qui a été rejeté par les services de l'ORMVAH en raison de sa situation en zone irriguée. De ce fait, l'Agence Urbaine de Marrakech a soumis tous les projets d'investissement à l'appréciation de la commission de dérogation.

Remarque n°6 : Problèmes dans la procédure d'élaboration des projets de PA au niveau de la Région de Marrakech

Réponse n°6 : Les problèmes relatifs à la procédure d'élaboration ne dépendent pas uniquement de l'Agence Urbaine puisque la procédure prévoit l'intervention d'autres partenaires notamment l'autorité locale et les conseils communaux.

Concernant la commune de Tassoultante, le marché du PA a été résilié pour non respect des délais et la qualité inadéquate des rendus du BET chargé de l'étude.

Pour le PA de Marrakech-Médina lancé par la commune, les délibérations du Conseil Communal n'ont pas eu lieu et les dossiers n'ont jamais été transmis à l'AUM.

Concernant le PA de SYBA, le projet a été bloqué au niveau du CTL au niveau de la préfecture.

En plus, ces communes vont être intégrées dans le cadre de l'élaboration du nouveau SDAU et PA de Marrakech (marché 1/2010 lancé en mars 2010) y compris ceux de Ménara-Guéliz, Méchouar-Kasbah intra-muros.

Pour le PDAR de Timlilt, il est programmé pour 2010.

Concernant le PA d'Oukaïmeden, il a été suspendu en raison de l'instruction de grands projets touristiques déposés à l'AUM qui vont refaçonner l'image de ce centre.

Remarque n°7 : Etablissement de plans de concertation et de redressement en substitution des PA au niveau de Marrakech

Réponse n°7 : Effectivement, des redressements ont été effectués suite à la demande du conseil communal et des autorités locales dans la cadre de l'arrêté de mise à l'étude.

Remarque n°8 : Urbanisation de la périphérie de Marrakech par le biais de grandes opérations d'habitation au lieu de plans d'aménagement (dans le cadre de la commission de dérogations)

Réponse n°8 : Ces projets ont été autorisés dans le cadre de l'encouragement des projets d'investissement et conformément aux dispositions de la loi 25-90 relative aux morcellements, lotissements et groupes d'habitations.

Remarque n°9 : Difficulté pour la mise en œuvre des PA à Marrakech

Réponse n°9 : Tous les plans d'aménagement qui ont été examinés dans la phase de l'enquête publique ont été étudiés par la commission centrale.

Pour le cas de Marrakech-Médina, il a été bloqué au niveau de la commune malgré les multiples rappels de la part de l'AUM pour débloquent la situation. Cependant, les délibérations communales n'ont pas eu lieu.

Concernant le projet de PA sectoriel d'Azli, seules les observations émanant du conseil communal et des citoyens pendant l'enquête publique sont étudiées par la commission centrale.

3. La Gestion Urbaine

a. L'instruction des dossiers

Remarque n°10 : Avis favorable pour des projets d'habitation à proximité de la station d'épuration

Réponse n°10 : Les projets de lotissements (Azzouzia, Sidi Ghanem III) ont reçu l'avis favorable suite à l'accord de principe de la commission Ad-hoc tenue respectivement le 18/03/2003 et 14/07/2004. Le choix du site du projet de la station d'épuration s'est fait suite à une étude de faisabilité établie par un BET spécialisé. La décision de son implantation s'est effectuée par une commission préfectorale (présidée par la Wilaya).

- Le projet n°1066/03 a eu un avis favorable le 17/07/03 suite à l'accord de principe de la commission Ad-hoc du 18/03/2003.
- Un 2^{ème} avis favorable pour le même dossier était accordé le 28/05/07 pour un modificatif touchant quelques aspects techniques du lotissement.
- Le dossier n° 861/05 MN a reçu l'avis favorable le 22/06/2006 conformément au plan du lotissement déjà autorisé le 17/07/2003.

Toutefois, une zone tampon non construite sépare ladite station des projets autorisés cités.

Remarque n°11 : Recours abusif aux avis favorables avec réserves

Réponse n°11 : Dans le cadre de la simplification des procédures d'instruction conformément à la circulaire 1500/2000 et suite au courrier émanant du Ministre de l'Habitat et l'Urbanisme adressé aux Directeurs des Agences Urbaines en date du 16/06/2003 pour application, la commission mixte d'instruction des dossiers a pu instruire favorablement plusieurs projets présentés pour autorisation avec des réserves qui ne portent pas atteinte aux aspects urbanistiques et techniques de ces projets.

L'avis favorable, d'après la circulaire en vigueur, peut être assorti d'une ou plusieurs réserves dont la commune et les services concernés se chargeront de vérifier la prise en considération avant la délivrance de l'autorisation de construire, ou au cours de l'exécution des travaux, de leur recollement ou de leur réception. Les réserves formulées sont inscrites sur les documents graphiques concernés.

L'AUM convoque tous les services extérieurs conformément à la circulaire (1500/2000) afin de garantir un cadre réglementaire répondant à tous les aspects techniques du projet tout en soulignant que l'absence de certains membres ne devrait pas pénaliser ces projets.

Afin d'éviter l'ajournement répétitif des dossiers, les réserves relatives aux services extérieurs sont émises pour les prendre en considération avant la délivrance de l'autorisation.

La majorité des réserves émises lors de l'examen des projets par la commission Ad-hoc sont reconduites lors de l'instruction de ces projets en procédure normale, notamment celles juridiques qui restent à la charge de la commune.

Remarque n°12 : Non respect de la procédure prévue par la législation pour l’instruction des dossiers dans les zones non couvertes par un plan d’aménagement dans la région de Marrakech

Réponse n°12 : Seuls les projets qui ne sont pas compatibles avec la vocation du secteur et ne respectent pas les règlements en vigueur sont examinés dans la commission Ad-hoc.

Remarque n°13 : Non respect des délais d’instruction réglementaires par l’AUM

Réponse n°13 : Dans le cadre de l’assouplissement des procédures conformément à la circulaire 1500/2000, les dossiers sont ajournés soit pour complément d’informations, soit par manque de pièces constituant le dossier ou suite à la demande du pétitionnaire ou l’un des membres de la commission. Généralement, l’examen des projets déposés à l’AUM est programmé dès leur réception par la cellule de programmation.

Selon leur nombre, les dossiers traités relatifs aux provinces de Chichaoua et d’El Haouz sont réparties en quatre commissions par semaine. Une commission est réservée à Chichaoua, les trois autres à la Province d’Al Haouz. Les services de l’AUM sont disposés à augmenter le nombre de ces commissions en fonction de la fréquence des dossiers déposés.

Remarque n°14 : Absence de normes et de références pour l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Réponse n°14 : Malgré l’absence du décret d’application de cette loi, l’AUM veillera à intégrer l’accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets de lotissement et de construction. Dans cet objectif, l’AUM a élaboré un projet de règlement de construction qui a pris en considération l’accessibilité des personnes à mobilité réduite, et qui a été soumis au conseil de la ville de Marrakech pour approbation et application.

b. Les dérogations

Remarque n°15 : Des dérogations accordées pour des projets ne répondant pas aux critères généraux de la circulaire dans la région de Marrakech

Réponse n°15 : Les membres de la commission Ad-hoc ont décidé à l’unanimité d’examiner toutes les demandes de dérogation déposées et statué de leur sort.

Remarque n°16 : Important préjudice causé aux zones de périmètres irrigués et aux zones agricoles et forestières dans la région de Marrakech

Réponse n°16 : Les décisions de la commission Ad-hoc relatives aux projets situés en périmètres irrigués, sont prises à l’unanimité de ses membres. Ces projets ont été autorisés en commun accord avec les services concernés (ORMVAH, l’ABHT...).

Remarque n°17 : Non respect de la grille des équipements concernant les grands projets ayant bénéficié de la dérogation dans la région de Marrakech

Réponse n°17 : La commission ad-hoc donne un accord de principe pour les projets d’investissement alors que la commission chargée de l’instruction desdits projets dans la procédure normale veille au respect de la grille normative des équipements.

Remarque n°18 : De multiples dérogations pour les projets de villes nouvelles près de Marrakech

Réponse n°18 : Il est à souligner que les modifications relatives à ces projets qui ont bénéficié de dérogation, sont instruits également dans le cadre de la commission ad-hoc avant leur par la commission

de la procédure normale. A préciser que vu la taille et l'importance de ces projets, des réajustements sont toujours nécessaires, d'où les multiples examens par la commission de dérogation.

Concernant la ville nouvelle de Tamensourt, l'accord de principe a été donné sous réserve de l'apurement de la situation foncière par l'ERAC/Tensift (établissement public), sachant que l'acquisition des terrains Guich est subordonnée à une procédure administrative relativement lente.

c. Contrôle des chantiers

Remarque 19 : Insuffisances dans l'organisation et la réalisation du contrôle dans la région de Marrakech

Reponse 19 : Un redéploiement de personnel sera opéré pour renforcer la cellule du contrôle afin de mener à bien sa mission.

L'Agence Urbaine de Marrakech qui est membre permanent des commissions de vigilance et de contrôle, doit se faire représenter dans les travaux desdites commissions. Malgré cette situation et vu l'insuffisance des ressources humaines, l'A.U.M. arrive à établir et respecter son planning de contrôle.

Il convient de préciser que la nouvelle application de gestion urbaine permettra de fournir toutes les données à la cellule de contrôle pour établir un planning de contrôle aux chantiers ayant reçu l'avis favorable.

Remarque 20 : Des procédures de contrôle non- conformes avec les dispositions législatives et réglementaires

Reponse 20 : L'A.U.M qui se trouve dans la difficulté d'établir des PV des infractions devant le refus des contrevenants à s'identifier, n'est pas dotée de prérogatives et attributions lui permettant de s'enquérir des informations nécessaires pour dresser lesdits PV.

Devant cette situation contraignante, l'A.U.M. transmet aux autorités compétentes des correspondances et des rapports avec des photos, pour prendre les mesures et les dispositions qui s'imposent selon la réglementation en vigueur.

Remarque 21 : Faible suivi des infractions

Reponse 21 : A partir de 2010, l'A.U.M. assure le suivi des infractions par le biais de plusieurs constats en adressant des rapports aux services compétents pour les informer de l'évolution des infractions et de les inviter à prendre les mesures et les dispositions qui s'imposent. Il importe de préciser, dans ce sens, que la suite réservée aux procès verbaux des infractions par l'Agence Urbaine de Marrakech n'a été sollicitée qu'après la diffusion de la circulaire n°2911 du 12/05/2008.

B. Les activités de gestion

1. Aspects organisationnels

Remarque n°22 : Décalage entre l'organisation réelle et l'organigramme pour l'Agence Urbaine de Marrakech

Réponse n°22 : l'Agence urbaine de Marrakech essaie de s'adapter aux exigences et réalités qu'elle rencontre pour éviter tout blocage dans l'accomplissement de sa mission (certaines structures exercent des attributions conformément aux demandes et doléances de nos partenaires au niveau local). Néanmoins, une refonte de son organigramme s'avère nécessaire pour mieux refléter son organisation et l'adapter à la réalité des missions et des prérogatives qui lui sont dévolues.

En attendant ladite refonte qui doit être exposée au conseil d'administration pour discussion, l'Agence Urbaine de Marrakech se conformera à l'organigramme et organisation réelle déjà approuvés par les instances de tutelle.

Remarque n°23 : Insuffisances dans les procédures d'archivage des dossiers

Réponse n°23 : les dossiers ne sont pas archivés d'une façon aléatoire, mais sont classés par série, par commune, par année et par nature, tout en signalant que les bureaux actuels destinés à l'archive sont exigus et ne permettent pas une bonne gestion des dossiers.

Toutefois, il est à préciser que l'Agence Urbaine de Marrakech a déployé de grands efforts au niveau de l'organisation des archives, et ce, à travers l'aménagement des locaux et le recrutement d'un documentaliste.

2. Le système d'information

Remarque n°24 : des insuffisances au niveau des applications existantes

Réponse n°24: Dans le cadre des orientations du Schéma Directeur Informatique 5SDI, l'Agence Urbaine de Marrakech a mis en place dernièrement des applications réseau pour faciliter l'accès à l'information, l'actualisation des données et le partage de l'information entre les différentes composantes de l'AUM, en temps réel.

A souligner que le SIG sera réalisé dans le cadre du Schéma Directeur du Grand Marrakech.

Remarque n°25 : Lacunes dans la sécurité du système d'information

Réponse n°25 : La procédure de sauvegarde des données de manière régulière et programmée, est dorénavant assurée par le service Informatique. Concernant le risque de coupure du courant électrique, l'Agence Urbaine de Marrakech a programmé au cours de cet exercice l'acquisition d'onduleurs pour les postes qui n'en disposent pas.

3. La gestion des moyens matériels

Remarque n°26 : Faiblesse dans la tenue de l'inventaire du mobilier et du matériel

Réponse n°26 : Cette mission d'inventaire a été confiée à un cabinet spécialisé (Bon de commande n°29 en date du 25/03/2010) pour la réalisation d'un recensement physique de la totalité des biens et matériels de l'AUM.

De même, il sera procédé à l'affichage de l'inventaire dans chaque bureau et local de l'AUM.

Remarque n°27 : Insuffisance dans la gestion du parc automobile

Réponse n°27 : Le responsable du parc auto tient un registre retraçant l'historique des entretiens, les réparations et la consommation de chaque véhicule. D'autres informations seront annexées à ce registre tel que le lieu de déplacement, sa période et son objet. Il est à signaler que l'Agence Urbaine envisage également l'acquisition d'une application de gestion du parc dont le cahier de charges prendra en compte toutes les remarques formulées dans ce sens.

4. Les dépenses

Remarque n°28 : multiples arrêts de services non justifiés

Réponse n°28 : Concernant le marché n°13/05 relatif à l'élaboration du plan d'aménagement de Harbil et sa périphérie sud, les arrêts ont été accordés conformément à l'article 11 dudit marché

qui stipule que « *des ordres de suspension et de reprise de service seront notifiés dès la remise par le BET pour instruction des documents relatifs à chaque phase, ou suite aux demandes formulées et justifiées par le contractant et acceptées par l'administration ou dès la phase où le projet dudit plan d'aménagement serait versé dans la procédure réglementaire* ».

Concernant le marché n°6/2004 relatif à l'établissement de prises de vues aériennes et des plans stéréophotogrammétriques pour les communes de Tassoultant et sidi Abdellah Ghat, l'arrêt des travaux a été accordé au BET pour instruction et vérification des documents déposés.

Concernant le marché n°6/2007 relatif à la réalisation de documents topographiques pour la commune Timlilt, Timzguidiouine, Afella Issen, Sebt Mzouda, les études ont été réalisées dans les délais prévus par le marché.

5. Les recettes

Remarque n°29 : des tarifs non fixés ou approuvés par le Conseil d'Administration

Réponse n°29 : Les tarifs relatifs aux services rendus sont fixés par circulaire ministérielle. Tandis que les décisions concernant les documents vendus, ont été signées par le Directeur de l'Agence Urbaine de Marrakech et visées par le représentant du Ministère des Finances.

Remarque n°30 : des manques à gagner concernant certaines recettes propres à l'AUM

Réponse n°30 : Pour les dossiers de dérogation, la note de renseignement n'est pas exigée par la circulaire éditée dans ce sens.

Concernant les dossiers instruits conformément à la circulaire 1500/2000, la note de renseignements n'est exigible que dans le cas des grands projets.

III. Réponse du Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda

(Texte réduit)

(.....)

A. MISSIONS ET REALISATIONS

1. Les attributions non exercées

Selon le Dahir portant loi n°1-93-51 les attributions relevant des compétences des Agences Urbaines sont au nombre de 11, elles sont diversifiées, partagées avec d'autres acteurs publics notamment les collectivités locales et nécessitent des enveloppes budgétaires importantes.

- Depuis la mise en place de ses structures en 1998, l'AUO s'est focalisée sur la couverture totale de son territoire en documents d'urbanisme. Taux de couverture est passé de 35% à 93%.
- Ensuite l'AUO s'est concentrée sur l'établissement des plans de redressement. Plus de 300 plans ont été réalisés.
- Parallèlement à ces actions entreprises, l'AUO réalise des plans d'aménagement pour des secteurs particuliers.
- L'Agence Urbaine d'Oujda a entamé deux projets d'une grande importance : le SIG et la GED dont l'objectif est d'asseoir une base de données urbanistique qui sera partagée par tous les acteurs.

Les attributions non exercées citées dans le rapport relèvent toutes de l'urbanisme opérationnel, ce volet n'est exercé par aucune Agence urbaine sauf celle de Casablanca.

Toutefois, la recommandation est enregistrée, elle nécessite un nouvel organigramme, des ressources humaines et financière à consolider et la motivation du personnel.

2. La planification urbaine

➤ Le schéma directeur d'aménagement urbain

Malgré l'absence de loi régissant les SDAU à l'époque, le SDAU d'Oujda de 1983 a été appliqué partiellement.

- La ville d'Oujda s'urbanise en l'absence d'un SDAU

La réalisation des SDAU reste du ressort de l'Administration Centrale, la maîtrise d'œuvre déléguée au niveau local n'est intervenue qu'après 2007. Ainsi un nouveau SDAU a été lancé en 2008.

- Absence d'évaluation et non respect de certaines orientations de l'ancien SDAU d'Oujda

S'agissant du SDAU de 1983, il est à signaler qu'il a été réalisé dans un contexte marqué par l'absence de textes législatifs et réglementaires régissant la procédure d'élaboration et d'approbation des SDAU.

Néanmoins, ce document demeurerait à titre indicatif et non opposable aux tiers, alors que les plans d'aménagement sectoriels avaient force de loi.

Quant à l'évaluation de l'ancien SDAU, elle a été faite dans le cadre de l'élaboration du nouveau SDAU en cours d'étude.

Aussi, un travail de sensibilisation et d'implication de tous les acteurs concernés est en train d'être mené au cours des différentes phases du nouveau SDAU dans l'objectif d'en respecter les orientations.

➤ Les plans d'aménagement et de développement

- Incohérence des plans d'aménagement sectoriels en vigueur dans la ville d'Oujda.

La cohérence ne peut être faite que par l'établissement d'un seul document d'urbanisme unifié, à cet effet un SDAU et un seul PA actualisés sont en cours d'établissement.

Le SDAU est en cours et l'ouverture des plis de l'appel d'offres relatif au PA d'Oujda, a eu lieu le 26 mai 2010, cependant l'appel d'offres a été déclaré infructueux faute de soumissionnaires, il a été relancé et l'ouverture des plis est prévue pour le 25 Août 2010.

- Prolifération de l'anarchie urbaine à l'Oriental suite à la lenteur injustifiée dans l'élaboration des documents d'urbanisme

L'élaboration des documents d'urbanisme, qui est une action lourde et complexe, connaît « des retards » dus essentiellement à :

- La carence en BET spécialisés en la matière ;
- La multitude d'intervenants dans le processus d'élaboration des documents d'urbanisme ;
- La conception d'une planification de rattrapage au détriment d'une planification prévisionnelle.

Malgré ce contexte, et consciente de l'importance des documents d'urbanisme, l'AUO a déployé tous ses efforts pour l'aboutissement de ces études.

- Recours massif aux plans de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire au niveau de l'Oriental

La prolifération de l'habitat clandestin est essentiellement due à l'absence d'une politique publique pour l'habitat non réglementaire et de contrôle efficace : les lotisseurs clandestins sont connus notoirement, aucune campagne d'envergure n'a été entamée à ce jour pour mettre fin à leurs pratiques. Le commerce de l'informel dans l'habitat irrégulier prospère au vu et au su de tout le monde.

Les quartiers irréguliers sont des réalités urbaines regroupant des populations dépourvues d'équipements et subissant une marginalisation spatiale. L'intervention dans ces quartiers, émanant d'une volonté des pouvoirs publics, est concrétisée à 2 niveaux :

- La réalisation de plans de redressement afin d'avoir un cadre référentiel d'organisation et de gestion urbaine ;
- L'intervention opérationnelle de restructuration pour équiper lesdits quartiers, visant l'amélioration du cadre de vie de ces citoyens.

Les plans de redressement sont établis selon une méthodologie basée sur des enquêtes sur le terrain. Ces plans une fois approuvés subissent des actualisations afin de répondre aux nouvelles requêtes d'intégration.

- Difficultés pour la mise en œuvre des PA à Oujda

S'agissant de l'écart entre les dispositions des documents d'urbanisme et leur mise en œuvre, particulièrement en ce qui concerne les équipements projetés, ceci est un constat général pour l'ensemble du territoire national.

Les Départements Ministériels concernés par les équipements prévus par les PA ne consacrent pas de budget pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements projetés.

Les CPS relatifs à l'élaboration des plans d'aménagement sont en cours de refonte par les services centraux en collaboration avec les Agences Urbaines du Royaume.

3. La gestion urbaine

➤ L'instruction des dossiers

- Recours massif aux plans modificatifs des lotissements au niveau d'Oujda

Les demandes de modifications de quelques natures qu'elles soient sont soumises à la même procédure et assujetties à la même réglementation.

L'augmentation du nombre de lots ne peut en aucun cas se faire au détriment des dispositions du document d'urbanisme ou des espaces libres exigibles, sauf pour les cas ayant obtenu des dérogations en matière d'urbanisme.

- Non respect de la grille normative des équipements pour des lotissements à Oujda.

La circulaire N° 6362 du 05 Avril 2005 traite des normes techniques minimales à appliquer dans le cas de l'habitat social. Quant aux critères d'instruction des projets de lotissements, il y a lieu de souligner que ces critères se basent sur les dispositions des plans d'aménagement qui sont scrupuleusement respectées. Ainsi cette agence veille à ce que la conception du lotissement soit conforme aux dispositions du document d'urbanisme en question aussi bien au niveau graphique qu'au niveau du règlement.

Quant au lotissement "Futur Oujda" il est à préciser que ce dernier a été instruit selon la réglementation en vigueur. Ce lotissement prévoit des espaces libres et des espaces verts répartis comme suit :

- Espace vert d'une superficie de 2586m² ;
 - Espace vert de 612m²;
 - Aire de jeux de 514m²;
 - Aire de jeux de 1678m²;
 - Terrain de sport de 1206m²;
 - Une mosquée de 2082m²;
 - Une place de 1575m²;
 - Une placette de 200m²;
 - Ecole privée de 406m²;
 - Hammam de 316m² ;
 - Zone non aedificandie de 20517m² à céder gratuitement à la ville de 57%.
- Des autorisations sans l'avis favorable de l'agence au niveau de l'Oriental

Les cas de délivrance de permis de construire ou de lotir malgré l'avis défavorable émis par l'agence urbaine existent en effet; cette agence veille systématiquement à notifier ces irrégularités par écrit aux communes concernées en leur demandant de remédier à ces situations avec des copies pour information aux Wali et Gouverneurs pour les cas détectés.

- Absence de normes et de références pour les accessibilités

L'Agence Urbaine d'Oujda, au niveau de l'instruction des dossiers veille au respect des standards d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

L'Agence Urbaine d'Oujda veille au respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4. Les dérogations

La circulaire 3020 du 04 Mars 2003 est assez précise sur les conditions d'octroi des dérogations à savoir :

- Les retombées économiques telles que l'emploi et l'activité économique que le projet génère ;
- Les retombées sociales telles que la réalisation de logements sociaux...
- Les retombées urbanistiques telles que la réalisation d'équipements hors site ;

Ces critères ont toujours constitué la base du cadrage pour la décision de la commission régionale chargée d'octroyer les dérogations en matière d'urbanisme

Du moment où un projet d'investissement s'inscrit dans ce cadre, il est soumis à l'avis de la commission régionale d'octroi de dérogations en matière d'urbanisme.

- Dérogations axées sur les changements des coefficients d'occupation et d'utilisation des sols (COS et CUS) au niveau de l'Oriental

Il est tout à fait normal que l'objet des demandes de dérogation porte sur le changement de zonage car la commission instaurée à cet effet a pour mission d'examiner les demandes qui lui sont soumises pour octroyer ou non la dérogation qui porte en fin de compte sur le changement de zonage et du règlement d'aménagement y afférent.

- Importantes plus values financières dégagées par les bénéficiaires de dérogations au niveau de l'Oriental

L'instauration du principe de la dérogation visait en premier lieu de remédier aux problèmes que posaient certains documents d'urbanisme et la stimulation des investissements, et il est donc clair que les promoteurs cherchent à rentabiliser leurs investissements.

L'ancienne circulaire relative aux dérogations a été revue. Une nouvelle circulaire a été signée et elle est en application depuis le mois de Juillet.

5. Le contrôle des chantiers

Du moment où un projet d'investissement s'inscrit dans ce cadre, il est soumis à l'avis de la commission régionale d'octroi de dérogations en matière d'urbanisme.

- Des procédures de contrôle non-conformes avec les dispositions législatives et réglementaires

Au-delà de sa mission de contrôle dans le cadre de la réglementation en vigueur, cette brigade assure aussi un rôle de sensibilisation, auprès des citoyens pour respecter les lois et réglementations en vigueur.

- Transfert de certaines attributions de la police administrative à la police d'urbanisme au niveau de l'Oriental

La brigade de contrôle est une structure composée du personnel mis à sa disposition par les signataires de la convention portant création de ladite brigade. Elle fonctionne comme un guichet unique composé de toutes les entités chargées du contrôle.

Les attributions de police administrative dévolues au président du conseil municipal sont exercées par les vices présidents siégeant au comité de la police de l'urbanisme.

- Faible suivi des infractions

En plus de la constatation des infractions et la notification des procès verbaux, cette Agence assure un suivi dans le cadre des commissions de vigilance auprès des tribunaux pour s'enquérir des suites données aux différentes plaintes déposées par les présidents des communes.

B. Les activités de gestion

1. Aspects organisationnels

- Décalages entre l'organisation réelle et l'organigramme prévu pour L'AUO

Un effort est fait pour rendre concordant l'organisation réelle et l'organigramme prévu néanmoins pour les postes de responsabilité vacants le manque de profils adéquats (Ingénieurs Topographe et Architectes) rend difficile cette concordance.

2. Le système d'information

- Des insuffisances au niveau des applications existantes

Les solutions informatiques disponibles à l'Agence sont toutes des applications réseau à l'exception de l'application commerciale de Comptabilité Générale et de gestion de la paie. Les solutions manquantes feront l'objet, compte tenu des priorités, soit d'un développement spécifique en interne soit d'une acquisition de licence commerciale.

- Lacunes dans la sécurité du système d'information

La sensibilisation sur les risques informatiques, notamment les virus, constitue une action permanente du Service Informatique de l'Agence auprès des utilisateurs. Pour compléter cette action quotidienne, des ateliers de sensibilisation animés, soit par le Service Informatique soit par des experts externes, seront programmés.

L'Agence Urbaine d'Oujda veille constamment à l'amélioration de son système d'information.

3. La gestion des moyens matériels

- Faiblesses dans la tenue de l'inventaire du mobilier et du matériel

Le registre d'inventaire est régulièrement tenu à jour pour suivre les changements d'affectation de tout matériel.

Néanmoins il y a lieu de signaler que dans chaque bureau sont affichés toutes les acquisitions se trouvant dans ce bureau avec référence au n° d'inventaire.

- Insuffisances dans la gestion du parc automobile

L'année 2009 était une année de grève du personnel des agences urbaines (2 jours / 5 jours ouvrables). La consommation des véhicules en matière de carburant n'est pas significative.

4. Les dépenses

- De multiples arrêts de services non justifiés

Les ordres de service et d'arrêt relatifs à l'élaboration des documents d'urbanisme sont émis conformément aux C.P.S régissant ces études ainsi qu'à la réglementation applicable en la matière et aussi pour des considérations techniques propres à chaque marché.

5. Les recettes

- Des tarifs non fixés ou approuvés par le conseil d'administration

Ces tarifs seront soumis à l'approbation du prochain conseil d'administration.