



٠٢٠٢٠

١ - مارس 2022

إلى

ن 1058

السيدات والسادة مدرباء الوكالات الحضرية

Agence Urbaine de Béni-Mellal
Arrivé N° : ٩٤٩
Le : ٥٤٠٣.٢٢

الموضوع: بخصوص المقاربة المتعددة لإعداد ضوابط الهيئة.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، كما لا يخفى عليكم، فقد بذلت هذه الوزارة مجهودات كبيرة لتعهيم التغطية بوثائق التعهير وتحيين التجاوز منها، اعتباراً لدورها الهام في تأطير وتنظيم نمو التجمعات العمرانية وتوفير رؤية شاملة للهيئة تساهم في خلق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجالات المعنية، وقد مكنت هذه المجهودات من تحقيق نتائج جد مهمة تمثل في بلوغ نسب تغطية تجاوزت 80% من الجماعات الترابية المغطاة بتصاميم الهيئة.

وفي إطار الجهود المبذولة لتجويد مضامين وثائق التعهير بهدف مواكبة الدينامية العمرانية والارتقاء بجودة المشهد الحضري، فقد سبق لهذه الوزارة أن استصدرت مجموعة من الدلائل المرجعية من قبيل الدليل المرجعي لمعايير برمجة المرافق العمومية وذات النفع العام ودليل الكثافات الحضرية والدليل المرجعي لنماذج الهيئة في العالم القروي ودليل التعهير المستدام، وفي سياق المقاربة المتعددة التي تعتمد هذه الوزارة إعمالاً لها لمواصلة المجهودات المبذولة للارتقاء بآليات التخطيط والتسيير الحضريين، فقد تم العمل على إعداد مرجع نموذجي لضابطة الهيئة باعتبار هذه الوثيقة الأداة التنظيمية الأساسية التي يتم بموجبها التنصيص على مختلف المقتضيات التعميرية ذات الصلة بالخصائص الواردة في تصميم الهيئة والقواعد المطبقة عليها، وقد تم إنجاز هذا المرجع بتنسيق وتعاون مع مجموعة من الوكالات الحضرية، حيث خلصت هذه الاجتماعات التشاورية إلى بلورة مجموعة من المبادئ التوجيهية والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- اعتماد المرونة والملاعة وذلك حسب طبيعة المجالات من أجل إتاحة إمكانية تطوير إطار مبني ذي جودة يحترم الخصوصيات

المعمارية المحلية؛

- توضيح مضمون ضابط الهيئة وشرح كيفية تنزيل مقتضياته وإدراج التعريف والبيانات والرسوم التوضيحية الضرورية؛

- الحرص على تجانس المضمون وتوحيد قواعد ترميز مقتضيات ضوابط الهيئة؛

- العمل على تبع وتقييم تنفيذ توجهات تصميم الهيئة؛

- أخذ بعين الاعتبار الرهانات المجالية الجديدة (الاستدامة وتنمية القدرة على الصمود، التمازن الوظيفي، الزراعة الحضرية،

التنقلات الحضرية...) خلال عمليات تحيين تصاميم الهيئة؛

- المساهمة بنسبة 10% من مساحة العقار بهدف الإسهام في تكوين رصيد عقاري مخصص لإنجاز المرافق العمومية بالنسبة لملaki

أوعية عقارية تتجاوز مساحتها 5000 متر مربع؛

تفعيل مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 19 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، والتي تنص بشكل صريح على أن مشروع تصميم التهيئة يمكن، إن اقتضى الحال، التنصيص على التغييرات التي يجوز إدخالها على بعض الأحكام الواردة فيه وخاصة مقتضيات البنود 1 و 9 و 11 من نفس المادة، وذلك بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية مع ضرورة تحديد شروط هذه التغييرات: مبدأ تطوير مشاريع حضرية مندمجة هدف إحداث أقطاب متكاملة على مستوى المجالات المعنية، تحدد مكوناتها ومواصفاتها

المعمارية وال عمرانية بموجب دفاتر تحملات خاصة بمشاريعها:

مبدأ الكثافة والذي من خلاله تهدف التنظيقات الجديدة إلى التكيف النوعي للأنسجة والتمازن الوظيفي وإدراج مرافق للنفع العام.

ولقد مكنت هذه المبادئ من صياغة مرجع نموذجي لضابطة التهيئة تتضمن بنيته المقترحة مجموعة من المقتضيات الجديدة أهمها اعتماد مبدأ المزاوجة بين القواعد الثابتة للتطبيق (Règles Fixes) والقواعد البديلة (Règles Alternatives) التي يمكنها السماح بزيادة المساحة المغطاة الصافية (SHON) إلى حدود 25%. ولتنزيل هذا المبدأ تم تحديد مجموعة من القواعد من أجل تطوير وتنمية مشهد حضري مستدام، وتمثل أساسا في قاعدة نفاذية التربية والمساهمة في إنجاز المرافق العمومية والمساهمة في إنجاز مواقف السيارات والتمازن الاجتماعي والتمازن الوظيفي وتجميع وضم العقارات إضافة إلى قاعدة النجاعة الطاقية وقاعدة العمليات المندمجة وكذا تمين البناء على طول طرق التهيئة بمشاريع التجزئات السكنية على شكل جزيرات.

وعلاوة على ذلك، فإن المرجع النموذجي لضابطة التهيئة يهدف إلى تطوير مشهد حضري يحترم مبادئ استدامة المجال من قبيل المقتضيات الخاصة بالأنسجة التراثية والمقتضيات المطبقة على الفضاءات المشهدية والمقتضيات التي يتعمّن ملاءمتها مع الخصوصيات المحلية ل مختلف المجالات.

وفي الأخير، أؤكد على ضرورة العمل بمقتضيات هذه الدورية وتكيفها وفق الخصوصيات المحلية للمجال الترابي التابع لكم، والتي لا يمكن تفعيلها إلا من خلال مشاريع تصاميم التهيئة قيد الإعداد والدراسة. وهذه المناسبة، أطلب منكم موافاتي بمشاريع تصاميم التهيئة تلك المتعلقة بالمجالات المتربولية والمدن الكبرى والمناطق التي تعرف ضغطا عمرانيا كبيرا، وذلك في أفق استصدارها في أقرب الأجال. كما أدعوكم إلى موافاة المصالح المركزية لهذه الوزارة (مديرية التعمير) بتقارير دورية حول التدابير المتخذة لتنفيذ المقتضيات الواردة بهذه الدورية.

والسلام.

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والاسكان وسياسة المدينة
والتعمير والإنماء وسياسة المدينة
لهماء : فلاديمير المنصوري