المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

الوزيرة

ⵜⴰⴳⵍⴷⵉⵜ ⵏ ⵍⵎⵖⵔⵉⴱ
ⵜⴰⵎⴰⵡⴰⵙⵜ ⵏⵜⵉⵡⵙⵉⵔⵉⵏ ⵏ ⵓⵙⵖⵔⵓ ⴰⵏⴰⵎⵓⵔ ⴰⵖⵔⵉⴼⵉ
ⴰⵜⵜⴰⵡⴰⵏ ⵜⵓⵔⵉⵜⵜ ⵏⵜⵔⴰⵏⵉⵜ

ⴰⵎⴰⵡⴰⵙ

2022 مارس - 1

إلى

0 1058

السيدات والسادة مدراء الوكالات الحضرية

الموضوع: بخصوص المقاربة المتجددة لإعداد ضوابط التهيئة.

سلام تام بوجود مولانا الامام،

وبعد، كما لا يخفى عليكم، فقد بذلت هذه الوزارة مجهودات كبيرة لتعميم التغطية بوثائق التعمير وتحيين المتجاوز منها، اعتبارا لدورها الهام في تأطير وتنظيم نمو التجمعات العمرانية وتوفير رؤية شمولية للتهيئة تساهم في خلق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجالات المعنية، وقد مكنت هذه المجهودات من تحقيق نتائج جد مهمة تتمثل في بلوغ نسب تغطية تجاوزت 80% من الجماعات الترابية المغطاة بتصاميم التهيئة.

وفي إطار الجهود المبذولة لتجويد مضامين وثائق التعمير 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 التهيئة في العالم القروي ودليل التعمير المستدام.

وفي سياق المقاربة المتجددة التي تعتزم هذه الوزارة إعمالها لمواصلة المجهودات المبذولة للارتقاء بآليات التخطيط والتدبير الحضريين، فقد تم العمل على إعداد مرجع نموذجي لضابطة التهيئة باعتبار هذه الوثيقة الأداة التنظيمية الأساسية التي يتم بموجبها التنصيص على مختلف المقتضيات التعميرية ذات الصلة بالتخصيصات الواردة في تصميم التهيئة 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 والملاءمة وذلك حسب طبيعة المجالات من أجل إتاحة إمكانية تطوير إطار مبني ذي جودة يحترم الخصوصيات المعمارية المحلية؛
- توضيح مضمون ضابط التهيئة وشرح كيفية تنزيل مقتضياته وإدراج التعاريف والبيانات والرسوم التوضيحية الضرورية؛
- الحرص على تجانس المضمون وتوحيد قواعد ترميز مقتضيات ضوابط التهيئة؛
- العمل على تتبع وتقييم تنفيذ توجهات تصميم التهيئة؛
- أخذ بعين الاعتبار الرهانات المجالية الجديدة (الاستدامة وتقوية القدرة على الصمود، التمازج الوظيفي، الزراعة الحضرية، التنقلات الحضرية...) خلال عمليات تحيين تصاميم التهيئة؛
- المساهمة بنسبة 10% من مساحة العقار بهدف الاسهام في تكوين رصيد عقاري مخصص لإنجاز المرافق العمومية بالنسبة لملاكي 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 و9 و11 من نفس المادة، وذلك بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية مع ضرورة تحديد شروط هذه التغييرات؛
- مبدأ تطوير مشاريع حضرية مندمجة بهدف إحداث أقطاب متكاملة على مستوى المجالات المعنية، تحدد مكوناتها ومواصفاتها المعمارية والعمرانية بموجب دفاتر تحملات خاصة بمشاريعها؛
- مبدأ الكثافة والذي من خلاله تهدف التنطيقات الجديدة إلى التكثيف النوعي للأنسجة والتمازج 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 للتنطيق (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، وتتمثل أساسا في قاعدة نفاذية التربة والمساهمة في إنجاز المرافق العمومية والمساهمة في إنجاز مواقف السيارات والتمازج الاجتماعي والتمازج الوظيفي وتجميع وضم العقارات إضافة إلى قاعدة النجاعة الطاقية وقاعدة العمليات المندمجة وكذا تثمين 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 يتعين ملاءمتها مع الخصوصيات المحلية لمختلف المجالات.

وفي الأخير، أؤكد على ضرورة العمل بمقتضيات هذه الدورية وتكييفها وفق الخصوصيات المحلية للمجال الترابي التابع لكم، والتي لا يمكن تفعيلها إلا من خلال مشاريع تصاميم التهيئة قيد الإعداد والدراسة. وبهذه المناسبة، أطلب منكم موافاتي بمشاريع تصاميم التهيئة قبل عرضها على المجالس الجماعية للتداول وفتح مسطرة البحث العلني بشأنها، والعمل على تسريع وثيرة إنجاز هذه التصاميم خاصة تلك المتعلقة بالمجالات المتروبولية والمدن الكبرى والمناطق التي تعرف ضغطا عمرانيا كبيرا، وذلك في أفق استصدارها في أقرب الآجال. كما أدعوكم إلى موافاة المصالح المركزية لهذه الوزارة (مديرية التعمير) بتقارير دورية حول التدابير المتخذة لتنفيذ المقتضيات الواردة بهذه الدورية.

والسلام.

وزيرة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

إمضاء : فاطمة الزهراء المنصوري

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والاسكان وسياسة المدينة
زاوية زنقة الجوز والجميز، قطاع 16، حي الرياض، الرباط 10000، المغرب
الهاتف : 00 70 57 37 05 (212) الفاكس : 44 74 57 /73 73 57 /22 72 57 37 05 (212)