



وزارة الإسكان والتعمير
والتنمية المحلية

الوزير

18907

السيدات والسادة مديري الوكالات الحضرية

إلى

الموضوع: تشجيع الإنعاش العقاري وتحسين جودة الإطار المبنى والمشهد الحضري.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، لعل الرغبة في تأطير الحركية العمرانية وإنتاج مجالات مندمجة ومتناسقة تتوفر فيها التجهيزات والبنيات والمرافق التي من شأنها ضمان ظروف العيش الكريم للساكنة، هي التي كانت وراء اعتماد التجزئة العقارية، بالتشريعات المعمول بها، كأهم الآليات العملية للتعمير ببلادنا.

وإذا كان إعمال هذه الآلية قد مكن بالفعل، من مواكبة الحركية العمرانية المتسارعة التي عرفتها بلادنا خلال العقود الأخيرة والاستجابة لطلبات شرائح عريضة من الساكنة من خلال التجزئات الكبرى المخصصة للسكن الاقتصادي، فإن استقرار التظاهرات والتجليات الناتجة عن إحداث التجزئات بمختلف المجالات وكذا خلاصات الدراسات التقييمية التي تم إنجازها من لدن هذه الوزارة، بين محدودية وعجز هذه الآلية في خلق مجالات عمرانية مندمجة وظيفيا ومتناسقة عمرانيا ومتجانسة معماريا، بل الأكثر من هذا فقد أبان هذا التقييم عن مساهمة التجزئات العقارية في توسيع الرقعة الحضرية أفقيا بشكل لا متناهي مما يتنافى ومبادئ التعمير المستدام.

كما أن طول مدة إنجاز التجزئات العقارية وتشبيدها عن طريق البناء الذاتي بالإضافة إلى المضاربة العقارية الحادة التي تترتب عنه، يعد من أهم أسباب إنتاج المشهد الحضري غير المكتمل والبنية الحضرية المتقطعة والأنماط المعمارية المتناقضة التي تشهدها مدننا ومراكزنا.

وبالنظر لما يكسبه تجاوز هذه الوضعية من أهمية بالغة تجسد الانحراط الفعلي في أعمال مبادئ
التعمير المستدام، فقد أضحي من الضروري الارتقاء بمشاريع التجزئات العقارية وإعادة النظر في تصور
مسلسل إعدادها وإنجازها بما يقتضيه ذلك من مواكبة وتأطير للمجرئين والمنعشين العقاريين وتحسيس
للفاعلين المؤسساتيين المحليين.

لذا، يتعين على السيدات والسادة مديري الوكالات الحضرية السهر على إدماج الإجراءات والمقترحات
التي يرونها مناسبة لبلوغ الأهداف المنشودة وذلك بالاستغلال الأمثل للمقتضيات الواردة بالفقرة الأخيرة من
المادة 19 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير، بتصاميم التهيئة التي تشرفون على إعدادها من قبيل
التصميم على إمكانية الرفع من معاملي استعمال واستغلال الأرض أو بالسماح بطابق إضافي، كلي أو
جزئي، في حالة إحداث مجموعات سكنية عوض تجزئات عقارية مع وجوب التأكيد على ضرورة
تكييف هاته التدابير حسب الخصوصيات المحلية وكذا نوعية وحجم المدن والمراكز ومتطلبات النمو
العمراني المنسجم والمتوازن.

ويتعين عليكم كذلك التقرب من السادة الولاة وعمال عمالات وأقاليم المملكة ورؤساء المجالس
الجماعية لتوضيح الغاية المنشودة من خلال الاستبدال التدريجي للتجزئات العقارية ولاسيما تلك المخصصة
للسكن الاقتصادي، من سفلي وطابقين، بمشاريع المجموعات السكنية والإقامات المغلقة وكذا عقد
لقاءات تواصلية مع الجمعيات والهيئات المهنية المعنية وتحسيسهم وإخبارهم بالتسهيلات والتحفيزات
الممكن منحها مع تبيان الانعكاسات الإيجابية على الجدوى المالية والتقنية لمشاريع المجموعات السكنية.
كما أن الاستغلال الأنسب لما تتيحه التشريعات المعمول بها من قبيل فرض ارتفاعات على مشاريع

التجزئات العقارية حين تقتضي ذلك متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والجمالية يمكن تفعيله من

خلال مجموعة من التدابير العملية على سبيل المثال لا الحصر والتي يمكن إيجازها فيما يلي :

- بناء الواجهات المطلة على المحاور الكبرى التي يتعين تحديدها بدفتر تحملات التجزئات المعنية؛
- تحديد جزيرات عوض ذات مساحات محدودة، موجهة لتطوير الإنعاش العقاري الهيكلي وتحديدها
بدفتر تحملات التجزئات المعنية قبل الموافقة والترخيص لها؛
- تحديد الشوارع والفضاءات المخصصة للأنشطة التجارية إبان دراسة مشاريع التجزئات وكذا تحديد
فضاء مخصص لمزاولة بعض الأنشطة الحرفية غير الملوثة في حالة التجزئات ذات المساحة التي تسمح بذلك،
تقاريا للانعكاسات السلبية، إن على المستوى المشهدي والمعماري أو على محيطها، الناتجة عن انتشارها
غير المعقلن عبر مجموع التجزئة بصفة خاصة وعلى النسيج الحضري بصفة عامة؛

ضرورة إرفاق ملفات التجزئات العقارية موضوع الدراسة بدفتر المواصفات المشهدة للضمانات العامة والتناسق المعماري للمحاور الكبرى والسهر على احترامها إبان دراسة مشاريع بناء الجزرات أو القطع الأرضية المستخرجة.

هذا، فضلا عن إمكانية تحديد جزرات موجهة لفائدة التعاوانيات والوداديات السكنية بمشاريع التجزئات المقدمة من لدن الشركات والمؤسسات العمومية.

ولا بد من التأكيد مجددا على أن إتخاذ التدابير الواردة آتفا وكذا كافة المبادرات المحلية التي من الممكن إعمالها، يجب أن تراعي بلوغ الأهداف المنشودة والمتمثلة بالأساس في تيسير ولوج الفئات المتوسطة وذات الدخل المحدود للسكن اللائق والحد من المضاربة العقارية وتنظيم وهيكله الإنعاش العقاري فضلا عن تحسين جودة الإطار المبني والمشهد الحضري ووضع أسس ومرتكزات التعمير المستدام.

ومن أجل تتبع تنفيذ مضامين هاته الدورية، يتوجب عليكم توجيه تقارير إلى المصالح المركزية لهاته الوزارة (مديرية التعمير) بصفة منتظمة قصد مصاحبتكم في جميع المراحل، لبلوغ المساعي المنشودة وتدارس الصعوبات التي يمكن أن تعترض تطبيقها.

وإذ أعتد عليكم في إيلاء الأهمية القصوى لتنفيذ التعليمات الواردة في هذه الدورية، أهيب بكم اتخاذ ما يلزم من تدابير تكفل تعميم فحواها والحرص على تطبيق ما جاء فيها بكامل الحزم وانعناية.

والسلام.

زهرة الإسكان و التعمير
والتنمية المجالية

أحمد توفيق حبييرة