



التدبير الحضري 2012

ارتفاع ملحوظ في عدد
الملفات الحائزة على الموافقة
بالوسطين الحضري والقروي

اتفاقيات التدبير الحضري
ألية جديدة لتجاوز بعض
الإشكاليات التعميرية

اللجنة الجهوية للاستثناء
الموافقة على 50% من المشاريع
بكلفة 91 مليون درهم

استحضار البعد البيئي
في المشاريع المدروسة

لتحميل الملف الخاص بالتدبير الحضري، قم
بمسح هذا الرمز عبر هاتفك المحمول



التدبير الحضري

- أ- دراسة طلبات البناء والتجزئة وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- ب- دراسة المشاريع الإستثمارية المدروسة في إطار لجنة الاستثناءات من المقتضيات التعميرية؛
- ج- دراسة الشكايات والملمات؛
- د- المشاركة ضمن لجن الخبرة واختيار الأراضي؛
- هـ- المساعدة التقنية والتأطير المجاني للبناء بالعالم القروي؛
- و- ملفات طلبات الإستثناء بالعالم القروي.
- ز- استحضار البعد البيئي في المشاريع المدروسة

رغم الإكراهات الميدانية العديدة والمعوقات التقنية والقانونية، وبالنظر لمحدودية الموارد البشرية واللوجستية فقد عملت الوكالة الحضرية للصويرة كل ما في وسعها لتحقيق الأهداف المسطرة خلال برنامج عملها لسنة 2012.

وقد وضعت من أجل ذلك في مجال التدبير الحضري استراتيجية عمل مبنية على مقاربة تشاركية، تهدف إلى ضبط قطاع التعمير والتحكم فيه لضمان الاستثمار العقاري ورفع كل القيود التي تعرقل المسار التنموي بالنفوذ الترابي الذي تغطيه الوكالة الحضرية وذلك من خلال مايلي :

اتفاقيات التدبير الحضري

آلية جديدة لتجاوز بعض
الإشكاليات التعميرية

المحاور الكبرى لعمل الوكالة
الحضرية في مجال التدبير
الحضري

أ- دراسة طلبات البناء والتجزئة وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات

حصيلة عمل الشباك الوحيد بالوسط القروي



درست مديرية التدبير الحضري للصويرة سنة 2012، 237 ملفا بالوسط القروي، حظي منها 155 طلبا بالموافقة أي بنسبة 65% وتتوزع هذه الملفات على الشكل التالي:

التدبير الحضري

توزيع الملفات التي تم البت فيها بالوسط القروي خلال سنة 2012

الجماعات موضوع اتفاقيات التدبير الحضري	عدم الموافقة		الموافقة		عدد الطلبات	الجماعة
	النسبة المئوية	عدد	النسبة المئوية	عدد		
	00%	00	100%	03	03	لحسينات
	100%	02	00%	00	02	إيمينتليت
✓	19%	04	81%	20	24	حد الدرا
	23%	04	77%	14	18	مولاي بوزرقطون
	26%	14	74%	38	52	أوناغة
	27%	03	73%	08	11	أكرد
	100%	01	00%	00	01	امرامر
✓	11%	02	89%	17	19	سميمو
	08%	02	92%	22	24	سيدي كاوكي
	00%	00	100%	04	04	سيدي أحمد السايح
	100%	01	00%	00	01	لكريمات
	00%	00	100%	01	01	مسكالة
✓	00%	00	100%	10	10	تافتاشت
	00%	00	100%	01	01	أيت سعيد
	100%	01	00%	00	01	إدا وكلول
	00%	00	100%	07	07	تيدزاي
✓	50%	02	50%	02	04	تكاط
	50%	01	50%	01	02	مجي
✓	33%	02	67%	04	06	اقرمود
	00%	00	100%	02	02	لكدادرة
✓	94%	15	6%	01	16	سيدي اسحاق
	100%	14	00%	00	14	المخاليف
✓	100%	14	00%	00	14	زاوية بن حميدة
07 جماعة	35%	82	65%	155	237	المجموع

65%

نسبة الملفات الحائزة على الموافقة

التدبير الحضري



حصيلة عمل الشباك الوحيد بالوسط الحضري

فيما يخص الوسط الحضري فقد تم البت في 520 ملفا، حظي 273 ملفا منها بالموافقة، أي بنسبة 52.5%، ويوضح الجدول التالي توزيع الملفات على الجماعات الحضرية بالإقليم.

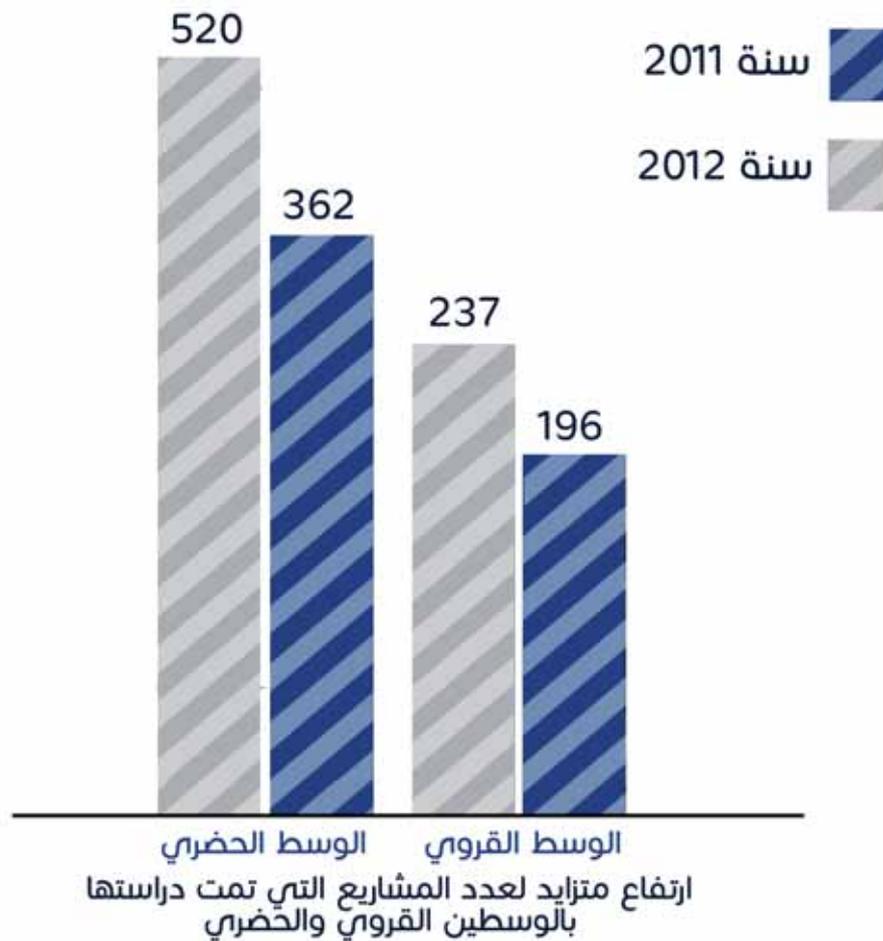
توزيع الملفات التي تم البت فيها بالوسط الحضري خلال سنة 2012

الجماعة	عدد الطلبات	الموافقة		عدم الموافقة	
		عدد	النسبة المئوية	عدد	النسبة المئوية
الصويرة	495	253	51%	242	49%
تالمست	04	02	50%	02	50%
الحنشان	17	15	88%	02	12%
تمنار	04	03	75%	01	25%
المجموع	520	273	52.50%	247	47.50%

تجدر الإشارة إلى أن العديد من ملفات طلبات البناء المرفوضة ستحظى بالرأي الموافق للجنة الشباك الوحيد بمجرد استكمالها ببعض الوثائق الضرورية أو استيفائها لبعض الملاحظات التقنية وبعد دخول اتفاقيات التدبير الحضري حيز التنفيذ.

ارتفاع ملحوظ في عدد
الملفات الحائزة على
الموافقة

التدبير الحضري



ب-المشاريع المدروسة في إطار لجنة الاستثناءات من المقتضيات التعميرية.

- توفير فرص الشغل سواء الموسمية أو الدائمة؛
- توفير السكن الاجتماعي والحدّ من السكن غير اللائق؛
- النهوض بجودة الإطار المبني والمشهد العمراني في احترام تام للخصوصيات المحلية والجهوية.

نظرا للدور المنوط بالوكالة الحضرية بموجب الدورية الوزارية عدد 10186 المتعلقة بالشروط التي تخول للمشاريع الاستثمارية الاستفادة من الاستثناءات في ميدان التعمير، تقوم جميع مصالح الوكالة بتقديم الاستشارات والتسهيلات للمستثمرين الذين يتقربون منها، حيث تعمل على تتبع ومواكبة مختلف المشاريع الاستثمارية، وعيا منها بالدور الذي تلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالإقليم وخاصة على صعيد:

جدول يبين المشاريع الاستثمارية المدروسة خلال سنة 2012

الجماعة	نوعية المشروع	المساحة ب m ²	رأي اللجنة المكلفة Ad-hoc		عدد مناصب الشغل المحدثة		الكلفة الإجمالية للمشروع بالدرهم
			موافقة	عدم الموافقة	الدائمة	العرضية	
الصويرة	إحداث دار للضيافة	159	الموافقة		7	15	5 000 000
	إنجاز عملية التلال	25201	عدم الموافقة				
	إحداث إقامة سياحية	121308	عدم الموافقة				
	إنجاز عملية أغازين	21600	عدم الموافقة				
	توسيع فندق	15000	الموافقة		10	20	50 000 000
	إحداث مؤسسة تعليمية خصوصية	788	عدم الموافقة				
	إحداث مركب سكني	3245	تأجيل البت				
أوناغة	تهيئة قاعة من قاعة للسينما إلى قاعة للحفلات	1177	الموافقة		7	30	2 000 000
	إحداث دار للضيافة	10800	عدم الموافقة				
	توسيع دار للضيافة	25721	عدم الموافقة				
	إحداث مركب ثقافي	5000	الموافقة		06	50	2 500 000
	تهيئة باحة للاستراحة	20610	الموافقة		17	20	1 110 000

التديير الحضري

الجماعة	نوعية المشروع	المساحة ب m ²	رأي اللجنة المكلفة Ad- hoc		عدد مناصب الشغل المحدثة		الكلفة الإجمالية للمشروع بالدرهم
			الموافقة	عدم الموافقة	الدائمة	العرضية	
أوناغة	إحداث دار للضيافة	10689	الموافقة		04	10	2 500 000
	تصميم تعديلي لإقامة سياحية	23284	عدم الموافقة				
	إقامة مشروع سياحي	20004	الموافقة		10	30	4 193 000
	بناء محطة للتوزيع	7227	الموافقة		40	60	6 000 000
	تحويل منزل ريفي إلى دار للضيافة	4619	الموافقة		10	15	2 500 000
سيدي كاوكي	تحويل منزل ريفي إلى دار للضيافة	4629	عدم الموافقة				
	تحويل منزل ريفي إلى دار للضيافة	1967	عدم الموافقة				
	إحداث إقامة سياحية	21900	عدم الموافقة				
	إحداث إقامة سياحية	7169	عدم الموافقة				
الحشنان	إحداث محطة للوقود	4731	الموافقة		17	30	1 850 173
مولاي بوررقطون	إحداث دار للضيافة	78258	تاجيل البت				
	إحداث دار للضيافة	27156	تاجيل البت				
حد الدرا	إحداث وحدة لإنتاج زيت الزيتون	9229	الموافقة		06	12	12 000 000
لكدادة	إحداث وحدة لإنتاج الزيوت الأساسية والنباتية	10215	الموافقة		40	20	1 300 000
أكرض	تهيئة باحة للإستراحة	8309	عدم الموافقة		11	50	5 291 000
لحسينات	إقامة مشروع سياحي	17987	الموافقة				
تمنار	بناء مدرسة خصوصية	374	عدم الموافقة				
تركانت إمركراد	بناء مأوى سياحي	14010	تاجيل البت				
مجموع مناصب الشغل الدائمة والعرضية المحدثة بالإقليم والكلفة الإجمالية لهذه المشاريع							
					239	362	91 244 173

173 244 91

الكلفة الإجمالية للمشاريع
بالدرهم

التدبير الحضري

تمركز ملفات المشاريع الإستثمارية الحاصلة على الموافقة



درست اللجنة الجهوية المكلفة بمنح الاستثناءات من قوانين التعمير (ad-hoc)، خلال سنة 2012، 30 ملفا، حظي 13 ملفا منها بالموافقة، بقيمة استثمارية تناهز 173 244 91 درهم.

ج -دراسة الشكايات

هذا وتسهر الخلية المكلفة بدراسة هذه الشكايات على القيام بمعاينات ميدانية تروم التأكد من المعلومات الواردة في مضمونها مع تحرير محاضر بخصوصها، يتم على ضوءها تحرير أجوبة مستوفية لجميع عناصر الرد في إطار من الحياد والشفافية، ووفقا لما تقتضيه الأخلاقيات الإدارية.

توصلت مديرية التدبير الحضري والتقنين سنة 2012، ب 65 شكاية، درستها كاملة في إطار لجنة مختلطة مخصصة لهذا الغرض، كما تمت موافاة الخلية المركزية للشكايات بالوزارة الوصية والمواطنين المعنيين بالمعطيات التي رصدتها لجنة المعاينات، وفي هذا الصدد يلاحظ أن أغلب الشكايات تتعلق بخرق مقتضيات وثائق التعمير، الترامي على الملك العمومي والبناء بدون ترخيص، أوعدم احترام التصاميم المرخصة.

65 شكاية

توصلت بها مديرية التدبير الحضري والتقنين سنة 2012

د - المشاركة ضمن لجن الخبرة واختيار الأراضي

خلال هذه الفترة شاركت مديرية التدبير الحضري في العديد من اجتماعات لجن اختيار الأراضي بغية تحديد أوعية عقارية قابلة للاحتواء مرافق عمومية وضمن لجن الخبرة المكلفة بتحديد القيمة التجارية أو الكرائية للعقارات التابعة للدولة موضوع طلبات التفويت أو الكراء .

التدبير الحضري

ه- المساعدة التقنية و التأطير المجاني للبناء بالعالم القروي

لكن رغم كل هذه الجهودات فإن مديرية التدبير الحضري والتقنين لم تتوصل لحد الآن بأي طلب رسمي لا من طرف الجماعات ولا من طرف الأفراد. في المقابل، سجلت عدة استفسارات شفوية لبعض المواطنين تمت الإجابة عنها من طرف الخلية المنشأة لهذا الغرض، إلا أن المشاريع المستفسر عنها إما أنها تقع فوق عقارات ناتجة عن تقسيمات غير قانونية أو لا تستوفي الشروط المنصوص عليها بالدوريات الوزارية المعدة لهذه العملية، حيث أنها تتواجد بمجالات مغطاة بوثائق التعمير أو بالمناطق المحيطة بالمجالات الحضرية.

على غرار السنوات الماضية، كثفت مديرية التدبير الحضري والتقنين مجهوداتها من أجل تفعيل بنود الاتفاقيات المبرمة بهذا الشأن مع الفرقاء المحليين وفق توجهات الوزارة الوصية في هذا الباب. ولبلوغ الأهداف المتوخاة من العملية، تم عقد عدة اجتماعات تحسيسية لفائدة المنتخبين وتقنيي الجماعات المحلية، كما أعد لهذا الغرض دليل تفسيري وضع رهن إشارة المواطنين لتوضيح المنهجية المحددة وشروط الاستفادة من التأطير المجاني وشرح المسطرة الإدارية الهادفة إلى تبسيط العملية.

و- الملفات المدروسة في إطار لجنة الاستثناء بالعالم القروي

أما بالنسبة ل 88 طلبا التي لم تعرض على أنظار اللجنة المذكورة أعلاه، فيرجع بالأساس إلى عدم استيفائها لبعض الوثائق الأساسية المكملة لملف طلب الاستثناء أو لكون الأمر يتعلق بتقسيم غير قانوني.

في إطار مسطرة الاستثناء بالعالم القروي تبعا للمواد 36,35 و 37 من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير، ورد على مديرية التدبير الحضري 142 ملفا، تمكنت اللجنة المختلطة المكلفة بالبث فيها من دراسة 74 طلبا، حظي 68 طلبا منها بالموافقة أي بنسبة **92%** من الملفات التي تمت معاينة مواقعها.

توزيع الملفات المتوصل بها حسب الجماعات

الجماعة	عدد الطلبات الواردة على مصالح الوكالة الحضرية	عدد الطلبات المدروسة من طرف اللجنة	رأي اللجنة		
			تأجيل البت	الموافقة	الرفض
أوناغة	35	18	04	12	02
أقرمود	12	08	01	06	01
مولاي بوزلاقطون	22	16	-	15	01
حد الدرسي	11	04	01	03	-
مجي	01	01	-	01	-
نكاظ	05	03	-	02	01

التدبير الحضري

الجماعة	عدد الطلبات الواردة على مصالح الوكالة الحضرية	عدد الطلبات المدروسة من طرف اللجنة	رأي اللجنة		
			تأجيل البت	الموافقة	الرفض
مسكالة	01	-	-	-	-
لكدادة	01	01	-	01	-
لحسينات	02	01	-	01	-
آيت سعيد	01	01	-	01	-
سيدي كاوكي	30	17	01	16	-
سيدي أحمد السايح	06	04	-	04	-
الزاويت	01	01	-	01	-
إدا وكلول	01	-	-	-	-
أكرض	11	05	02	03	-
سميمو	02	02	-	02	-
المجموع	142	74	09	68	05

ز- استحضار البعد البيئي في المشاريع المدروسة

في هذا الصدد تحرص الوكالة الحضرية للصورة على تطبيق مجموع الضوابط الصادرة في هذا الباب، سيما المتعلقة ب:

يحظى البعد البيئي باهتمام مهم من لدن مديرية التدبير الحضري والتقنين، حيث تعمل على استحضاره أثناء دراسة المشاريع العمرانية والسكنية المعروضة عليها.

- 1- تقديم دراسات التأثير على البيئة بالنسبة للمشاريع التي تتطلب ذلك
- 2- ضرورة تخصيص شجرة لكل عائلة.
- 3- إلزام المنعشين العقاريين بضرورة تخصيص مساحات خضراء
- 4- إلزامهم بالقيام بعملية التشجير، لما لذلك من إيجابية في تحسين المشهد العمراني ومن خلاله المنظر الحضري العام.

معيقات تقنية وقانونية بالموازاة مع محدودية الموارد اللوجيستية

والمعيقات التقنية والقانونية التي حالت دون حصول العديد من طلبات رخص البناء على موافقة لجنة الشباك الوحيد. هذه المعوقات يمكن إجمالها في ما يلي:

ساهم النمو الديموغرافي والتطور العمراني الذي عرفه كل من الوسطين القروي والحضري بإقليم الصويرة، خلال السنوات الأخيرة، في إفراز معطيات ترميمية جديدة ومعقدة نجمت عنها مجموعة من الإشكالات

1- تعقيدات مرتبطة بطبيعة الملكيات العقارية؛

2- ضعف التغطية بوثائق الترميم؛

3- صعوبة تنفيذ مقتضيات بعض وثائق الترميم وخاصة المتقدمة منها، لأنها لم تعد ملائمة للواقع على الأرض بحكم النمو العمراني المتزايد والبنية العقارية السائدة والنتيجة أساسا عن تجزئات وتقسيمات غير مرخصة أنجزت في وقت سابق أفرزت أحياء ودواويرا تعرف نقصا في التجهيزات وضعفا في البنيات التحتية؛

4- وجود تجزئات مرخصة وغير مسلمة الأشغال؛

5- نوعية بعض عقود إثبات ملكية الأوعية العقارية المتعارضة والنصوص القانونية؛

6- صعوبة الترخيص بالدواوير المتواجدة داخل المدار الحضري والخارجة عن حدود وثيقة الترميم؛

7- اقتران كل هذه الصعوبات بالنقص الكبير في الموارد البشرية والوسائل اللوجيستية لدى الوكالة الحضرية.

اتفاقيات التدبير الحضري : مقارنة ترميمية جديدة

بمعية فرقائها مقارنة جديدة للترميم، مستوحاة من أهداف وأولويات الوزارة الوصية، تتجلى في ما يلي:

على إثر حالة الركود العمراني والإحتقان الاجتماعي الذي تسببت فيهما المعوقات المذكورة أعلاه، ومن أجل تجاوز هذه الصعاب والتقليل منها، تبنت مديرية التدبير الحضري

1- إعداد اتفاقيات للتدبير الحضري لتدارك الصعوبات الناجمة عن عدم تغطية بعض المناطق بوثائق الترميم أو عن تطبيق وثائق الترميم التي تعرف اختلالات تقنية؛

2- اقتراح إعداد مخططات لهيكله الأحياء العشوائية وناقصة التجهيز؛

3- تبسيط المساطر وتبني المزيد من المرونة واليسر وخاصة بالعالم القروي.

التدبير الحضري

أما على صعيد مدينة الصويرة فقد أسفرت المشاورات المتعددة والإجتماعات الموسعة مع مختلف المتدخلين المعنيين عن: انبثاق لجنة يترأسها السيد عامل إقليم الصويرة، تضم رئيس بلدية الصويرة ومدير الوكالة الحضرية، أنيطت بها في مرحلة أولى مهمة جرد التجزئات ناقصة التجهيز وكذا التي لم تسلم أشغالها -بعد- مؤقتا، وتلك المنجزة من طرف المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء ولا تتوفر الإدارات المعنية على أية وثيقة تخصها (تصميم مرخص مصادق عليه، دفتر التحملات، محضر التسليم المؤقت...)، على أن تعمل اللجنة المذكورة في المرحلة الثانية بمعية مصلحة المسح الطبوغرافي والمحافظة العقارية والمصالح المشرفة على شبكات التطهير السائل والماء الصالح للشرب والكهرباء، على إعداد اتفاقيات تحصر الحالة الراهنة للبقع وتحدد المرافق العمومية والمساحات المتواجدة بهذه التجزئات، ليتم اعتمادها في دراسة ملفات طلبات البناء، واعتبارها بمثابة شواهد لتسليم الأشغال.

وفي هذا الصدد وانسجاما مع مقتضيات الدوريات الوزارية وخاصة الدورية عدد 21536 بتاريخ 25 دجنبر 2012 وتطبيقا لقانون التعمير عبر تفعيل اللجنة الخاصة بمنح الاستثناء بالعالم القروي المنصوص عليها في المواد 35.36.37 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 12.90، وتفعيلا لمقررات محضر الاجتماع الذي ترأسه السيد عامل إقليم الصويرة بتاريخ 06 أبريل 2012 والمتعلق بدراسة إشكالية التعمير بالمراكز القروية، عملت مديرية التدبير الحضري بالوكالة الحضرية بتنسيق مع شركائها المعنيين على إعداد اتفاقيات التدبير الحضري.

أتاحت هذه الاتفاقيات للجنة الشباك الوحيد سبل عملياتية جديدة للتعامل بمنطق الإيجابية واليسر مع ملفات طلبات رخص البناء وفق مقارنة استباقية واستشرافية تروم تدارك الاختلالات والأخطاء التي تعترى بعض وثائق التعمير السارية المفعول، على أساس أن تعمل مكاتب الدراسات على إدماج مقتضيات هذه الاتفاقيات بوثائق التعمير التي تسهر على إنجازها.

وجدير بالذكر أن هاته الاتفاقيات تهدف إلى تحسين وضعية السكن اللائق والإطار المعيشي لساكنة العالم القروي وذلك من خلال اعتماد ضابطة تعميرية مرنة تتماشى مع المعطيات المجالية والعمرانية لكل مركز على حدة، كما تحدد المعايير التقنية والهندسية والجمالية الواجب تطبيقها من طرف لجنة الشباك الوحيد أثناء دراسة ملفات طلبات رخص البناء داخل المراكز، المداشر، الدواوير والتكتلات السكانية المعنية.

15

اتفاقية تدبير حضري

التدبير الحضري

اتفاقيات التدبير الحضري التي أشرفت مديرية التدبير الحضري والتقنين على إعدادها

نوع المحضر	الجماعة
وثيقة عمل بمثابة ضابطة تكميلية لمدينة الصويرة.	الجماعة الحضرية للصويرة
محضر اجتماع متعلق بطلبات رخص البناء ببعض الأحياء والتجزئات القديمة بمدينة الصويرة.	الجماعة الحضرية للصويرة
اتفاقية التدبير الحضري لبلدية الصويرة.	الجماعة الحضرية للصويرة
اتفاقية التدبير لطلبات البناء المتعلقة بالبقع والبنيات المتواجدة على طول الطريق الجهوية رقم 207 والمشمولة بتصميم التنمية المعمول به.	الجماعة القروية لتفتاشت
اتفاقية التدبير المتعلقة بتجزئة السعيدني كنزة، تجزئة السعيدني محمد وتجزئة رحام البشير الواقعة بمركز بير كوات.	الجماعة القروية لزاوية بن احميدة
اتفاقية التدبير المتعلقة بمشاكل التعمير ببلدية تالمست.	الجماعة الحضرية لتالمست
اتفاقية التدبير المتعلقة بمشاكل التعمير ببلدية الحنشان.	الجماعة الحضرية للحنشان
اتفاقية التدبير المتعلقة بمشاكل التعمير بجماعة سيدي إسحاق.	الجماعة القروية لسيدي إسحاق
اتفاقية التدبير المتعلقة بطلبات رخص البناء بمركز سميمو.	الجماعة القروية لسميمو
اتفاقية التدبير المتعلقة بمشاكل التعمير ببلدية تمنار.	الجماعة الحضرية لتمنار
اتفاقية التدبير لطلبات البناء المتعلقة بالبقع والبنيات المتواجدة على طول الطريق الإقليمية رقم 2207 والمشمولة بتصميم التنمية المعمول به	الجماعة القروية لأقرمود
اتفاقية التدبير لطلبات البناء المتعلقة بالبقع المتواجدة بتجزئات مرخصة وغير مسلمة الأشغال بمركز حد الدرسي.	الجماعة القروية لحد الدرسي
اتفاقية التدبير لطلبات البناء المتعلقة بالبقع والبنيات المتواجدة بالمركز ودواري تكتاتين وأخرب أومزين ببلدية أيت داوود.	الجماعة الحضرية لأيت داوود
اتفاقية التدبير لطلبات البناء المتعلقة بالبقع والبنيات المتواجدة على طول الطريق الوطنية رقم 1 والمشمولة بتصميم التنمية للبوياها	الجماعة القروية لتكاظ
اتفاقية التدبير لمركز تكاظ المتعلق بالبقع والبنيات المتواجدة على طول الطريق الإقليمية 2206 والمشمولة بتصميم التنمية لتكاظ	