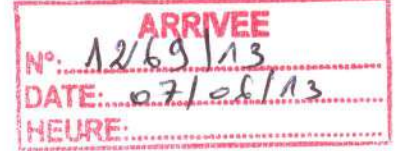




29 مارس 2013

السيدات والسادة مديري الوكالات الحضرية



الموضوع : بخصوص تبسيط مقتضيات تصاميم التهيئة.
المرفقات : مقترح صياغة.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، تكتسي وثائق التعمير بالإضافة إلى كونها مرجعية قانونية، أهمية بالغة في تنظيم نمو التجمعات العمرانية وتوفير رؤية شمولية للتهيئة تساهم في خلق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجالات المعنية وتأطير مناخ الأعمال والاستثمار بها فضلا عن تقوية قدراتها الاستقطابية لضمان تنافسيتها وإشعاعها واستدامتها.

وبالرغم من الجهود التي بذلتها السلطات العمومية في هذا الباب، فإن مختلف التقييمات التي تم إنجازها وما يتم التعبير عنه من لدن المستثمرين أو إبان اجتماعات المجالس الإدارية التي تم عقدها، تثير كلها عدم مرونة وثائق التعمير وخصوصا تصاميم التهيئة، وكذا عدم مواكبتها للدينامية الحضرية والاقتصادية.

وفي انتظار استصدار أو تعديل القوانين المؤطرة لهذا الميدان، أثير انتباهكم إلى ضرورة تفعيل ما تتيحه التشريعات الحالية المعمول بها وما يمكن أن تسهم به في جعل هاته الوثائق أكثر مرونة وسلاسة واستجابة لدينامية المجالات، ولا سيما في حال تفعيل ما تنص عليه مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 19 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير بشأن إدخال تغييرات بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية، والتي تهم الجوانب المتعلقة بالتخصيصات التعميرية لمختلف المناطق، وضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، وكذا توقيت فتح المناطق لإنجاز أعمال عمرانية بها.

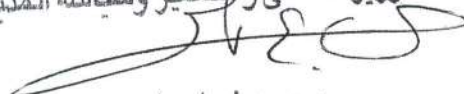


وبناء عليه، أطلب منكم السهر على إدراج هذه التدابير التحفيزية بمشاريع تصاميم التهيئة التي تشرفون على إعدادها، مع وجوب الحرص على أن لا تشكل تجاوزا للأهداف والخيارات الكبرى للتهيئة المعبر عنها بموجب هذه التصاميم، مع التحقق من أن تفعيلها من شأنه بلورة خيارات التهيئة وملائمة توجهاتها مع واقع الحال والتطورات المجالية، فضلا عن الرفع من وتيرة إحداث المرافق والفضاءات العمومية وإمكانية استقطاب برامج ومشاريع مهيكلية غير مبرمجة بهذه التصاميم.

وتجدون طيه مقترح صياغة لتفعيل هاته التدابير المنصوص عليها بموجب التشريعات المعمول بها قصد العمل به وإغناء ما ورد به بما يتيح تبسيط وتسهيل محتويات هذه التصاميم والرفع من مستويات تنفيذها.

وبالنظر للأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الموضوع، أطلب منكم إيلاء الأهمية القصوى لتنفيذ مقتضيات هذه الدورية واتخاذ ما يلزم من تدابير تكفل الحرص على تطبيق ما جاء فيها بكامل العناية والحزم.

وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة


محمد نبيل بنعبد الله



Proposition de rédaction d'articles à intégrer dans les règlements d'aménagement

Article : Objectifs du plan d'aménagement

Les objectifs arrêtés pour le plan d'aménagement de peuvent être déclinés comme suit :

-
-
-
-

Article : Modifications particulières

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- la réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.



Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- le procès verbal de la commission portant avis motivé.

Article : Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...);
- la configuration des terrains (topographie, forme, ...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

