

AL MIEMAR

MAGAZINE AGENCE URBAINE D'EL JADIDA

Juin 2017 Numero 02

المعمار



L'AGENCE URBAINE D'EL JADIDA
10 ANS DÉJÀ ...

Pôle urbain de Mazagan
Cap vers l'innovation

**04 ' ETUDE PAYSAGERE DE LA VILLE
D'EL JADIDA**

AMENAGEMENT ET REQUALIFICATION
DES ESPACES VERTS

**07 ' ETUDE DE REQUALIFICATION
URBAINE, ARCHITECTURALE
ET PAYSAGERE DE LA FAÇADE
MARITIME DE LA VILLE D'EL JADIDA**

**09 ' LES TRAVERSEES DES CENTRES
RURAUX**

UNE VITRINE URBAINE A METTRE EN
VALEUR

**11 ' LES SOUKS URBAINS, UN PATRIMOINE
CULTUREL ET SOCIAL À REVALORISER**
CAS DU SOUK DE SIDI BENNOUR

14 ' PÔLE URBAIN DE MAZAGAN (PUMA)

**17 ' إضاءات حول التقسيمات العقارية على ضوء
القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية
والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات**

**19 ' الوكالة الحضرية الجديدة: عشر سنوات في
خدمة التعمير والتنمية المجالية**

L'Agence Urbaine :

Date de création : 9/10/2006

(date d'installation 01/07/2007)

Taux d'encadrement : 70 %

Nombre d'Antennes : 01 antenne
à la ville de Sidi Bennour;



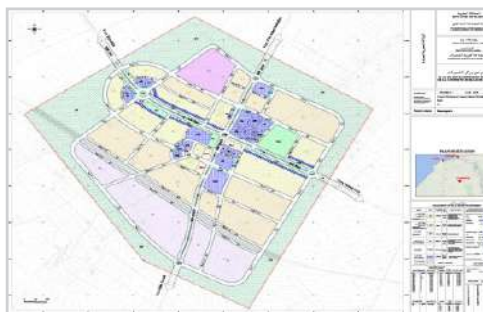
BILAN ET PERFORMANCE 2016

Bilan métier

- 1 - Taux de réalisation du plan d'action métier : 100 %
- 2 - Taux de couverture en document d'urbanisme : 100 %
- 3 - Etudes Urbaines : 65 documents:
 - 25 documents homologués
 - 15 en cours d'homologation
 - 25 en cours d'étude
- 4 - Taux de couverture en photo aérienne et restitution : 100 %; 58 centres couverts.
- 5 - Nombre de dossier de demande de construire, de lotir et de morceler instruits en 2016: 3479
 - Avis favorable : 2596 (75%)Montant d'investissement : 8218 MDH
 - foncier mobilisé : 2093 HaProjet de dérogations en matière d'urbanisme : instruits 182 dont accord de principe 129
- 6 - Nombre total de note de renseignement en 2016: 1266 notes avec 100 % délivrées dans les délais réglementaires : moins de 48 h.
- 7 - Traitement des requêtes : 85 requêtes traitées dans un délai moins de 10 jours.
- 8 - Expertise de terrains : 50 opérations
- 9- 7 nouvelles zones à l'urbanisation sur une superficie totale de 400 Ha



PA de gharbia



PA de Chaibate

Etat d'avancement des études au cours de l'année 2016

47 études ont été suivies par cette agence urbaine, leur répartition par avancement est comme suit :

07 documents homologués dont 03 PA et 04 PDAR (les PA de Lagharbia, Od Sbaita et Saniat Berguig et les PDAR Od Sidi Ali ben Youssef, Chaibate, Koudiat Laghwalem et Od Si Bouhya)

12 documents envoyés pour homologation ou en phase commission centrale ou comité technique (04 PA : Od Frej, Laghdira, Lmechrek (touilte et Koudiat Riouni) et 08 PDAR : Zaouiet Lakouacem, Sidi Hssaïen Ben Abderrahmane, Sebt Sais, Lamria, M'tal, Od Boussaken, Khmiss Kssiba, Tamda)

03 documents en phase EP/DC (03PDAR : Od Ghanem, Sidi M'hammed Akhdim, Zaouiet Sais)

07 plans d'aménagement en phase CTL ou après CTL (Sebt Douib, My Abdellah, Od El Ghadbane, Od Rahmoune, Metouh, Sidi Bennour, Zemamra) ;

15 documents à différentes phases d'études : (01 SDAU : schéma Directeur du littoral des Doukkalas, 10 PA : PUMA, Jorf Lasfar, Chtouka, Sidi Abed, centre El Haouzia, Laagagcha Laounate Bouhmame, Laghnadra, et Lahmamna (CR Od Sbaita) 03 PAS : Plan d'aménagement sectoriel d'El Jadida, Pôle de la gare, 02 PDAR : Jabria et mogress)

03 documents lancés en 2016 : l'agence urbaine a réalisé son plan d'action pour l'année 2016 à 100% . En effet 3 PA lancés : Sidi Bounaim, Jemat Lhaouzia et centre Dekhla)

ETUDE PAYSAGERE DE LA VILLE D'EL JADIDA

AMENAGEMENT ET REQUALIFICATION DES ESPACES VERTS

Par Oumelaz Malika

Architecte, Chef de service des Etudes générales

Inscrite dans la démarche du développement durable que connaît notre pays et dans un souci de préservation de son patrimoine vert, cette agence urbaine a fait de l'étude paysagère de la ville d'El Jadida (aménagement et requalification des espaces verts) une priorité nécessaire pour accompagner l'urbanisation que connaît la ville, chef lieu de la Province d'El Jadida.

L'étude se veut une réflexion de première importance pour résoudre la problématique des espaces verts dans la ville d'El Jadida, une problématique qui résulte de l'absence d'un référentiel pour la planification et la gestion rationnelle de ces composantes spatiales nécessaires à l'équilibre urbain et périurbain.



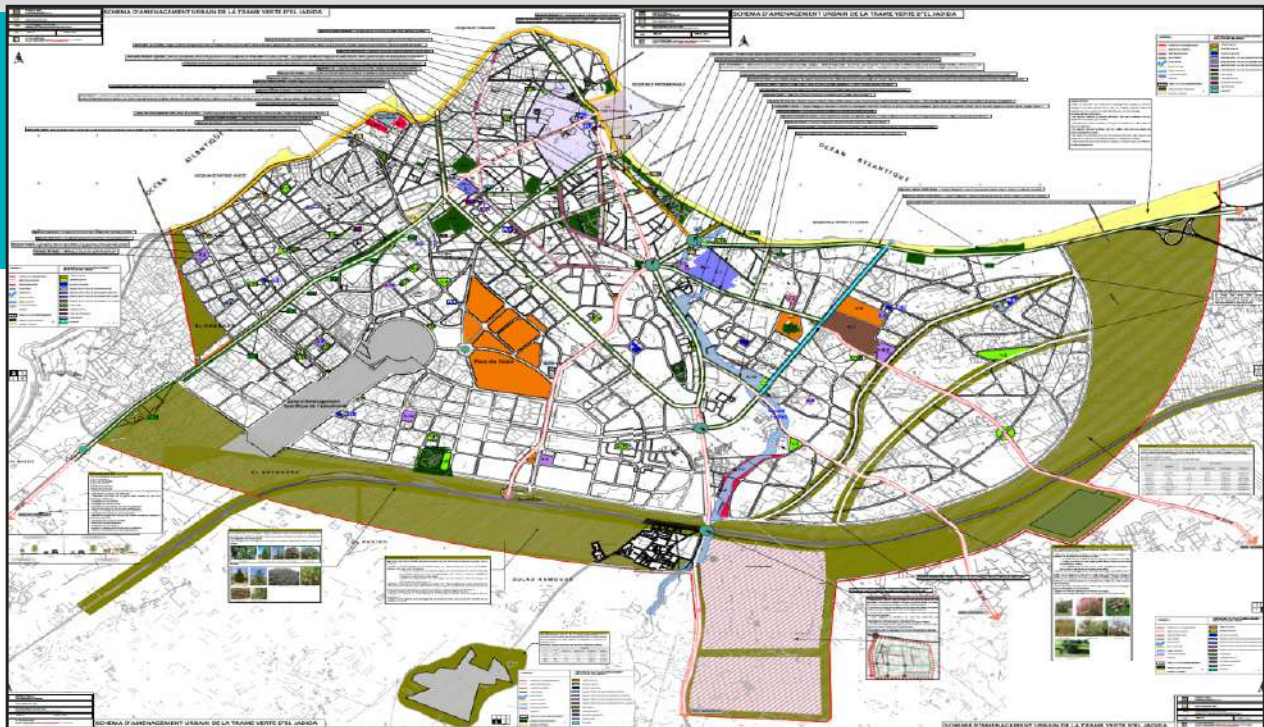
L'étude est structurée autour de deux axes principaux :

1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA TRAME VERTE DE LA VILLE D'EL JADIDA

Outil de planification qui a pour objectif une gestion optimale de la composante verte au sein de l'espace urbain et périurbain de la ville d'El Jadida selon les principes de développement durable. L'élaboration d'un diagnostic

approfondi des composantes paysagères clés de la ville et leur problématique, a permis d'une part de faire ressortir les spécificités et les potentialités de la ville et d'autre part de proposer un référentiel et un guide qui détaille l'armature verte

d'El Jadida, les secteurs à préserver avec les actions réglementaires à mener pour cela et les actions opérationnelles qui pourront être mises en œuvre à court, à moyen et à long.



Les différentes entités composant l'armature verte de la ville d'El Jadida, notamment,

- Les espaces autonomes et collectifs (parcs publics, jardins publics, places publiques, façades littorales)
- Les espaces verts d'accompagnement (espaces verts liés aux équipements publics, zone industrielle, cimetières)
- Les espaces verts routiers et ferroviaires (liaisons vertes, parkings paysagers, carrefours, squares, abords de la voie ferrée, pénétrantes de la ville)

• Les espaces verts et zone d'habitation (médina, zone d'habitat économique, zone d'immeubles, zone de villas)

• Les espaces verts de reconquête (espaces à vocation agricole, espaces associés aux berges, décharges, ceinture verte) ont fait l'objet de propositions et recommandations, dans l'esprit d'un cahier des charges qui régit le territoire de la ville et qui joue un rôle complémentaire par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (PA, SDAU).



Les propositions sont axées essentiellement sur :

- La mise à niveau du patrimoine vert existant, par l'injection des équipements, des activités d'attraction et des aires de jeux, par la diversification de la thématique d'aménagement en fonction de la nature de l'espace vert...
- Les principes d'aménagement et de traitements paysagers des différentes composantes de l'armature verte de la ville d'El Jadida
- Le mobilier urbain et la palette végétale adaptée à chaque type d'espace vert
- Le renforcement de la dimension artistiques des espaces verts
- La gestion et la réalisation des espaces verts
- La stratégie de mise en œuvre des actions proposées

ETUDE PAYSAGERE DE LA VILLE D'EL JADIDA

AMENAGEMENT ET REQUALIFICATION DES ESPACES VERTS

(suite)

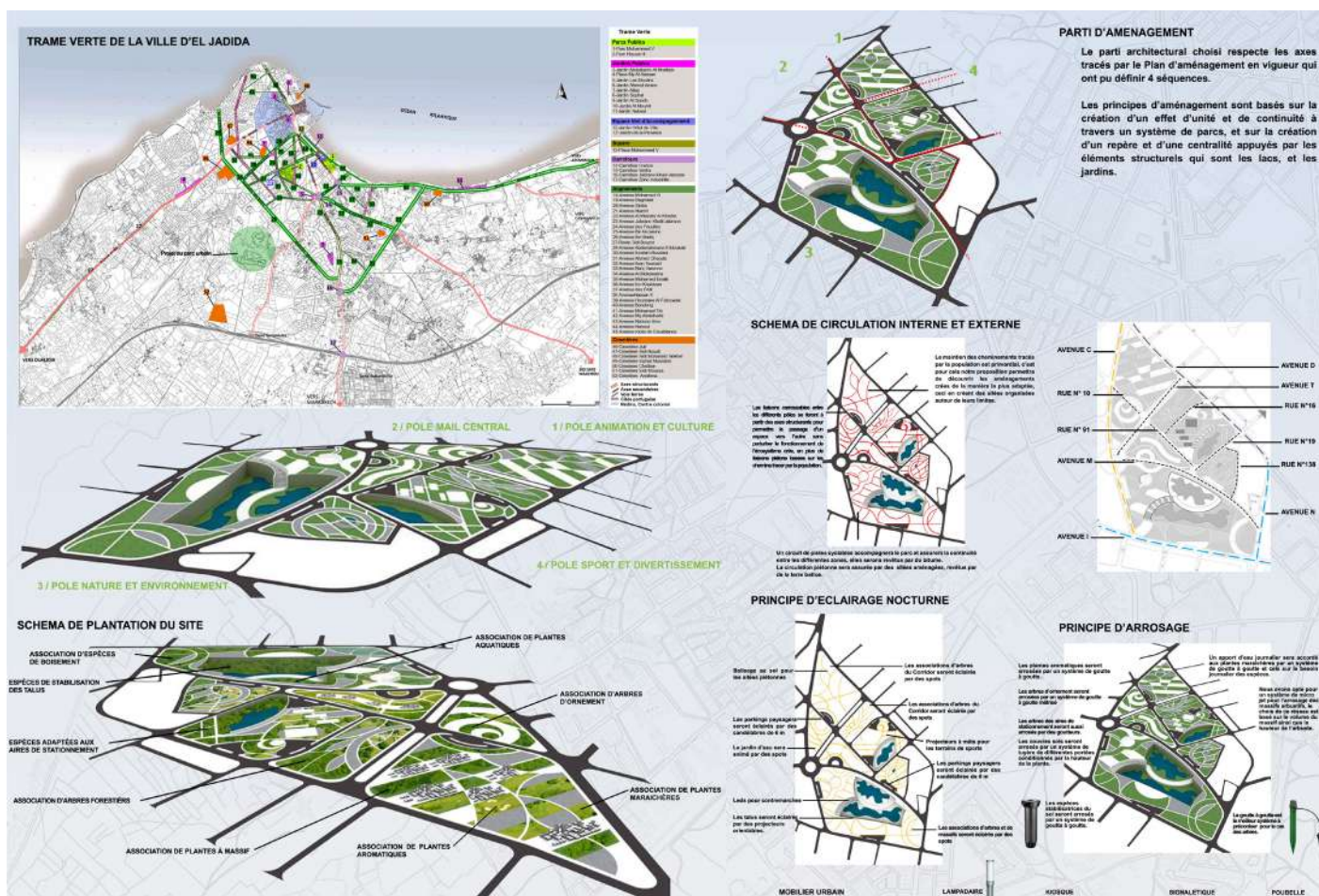
2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA TRAME VERTE DE LA VILLE D'EL JADIDA

Sur le site de l'ancienne décharge de la ville d'El Jadida, le projet du parc de loisirs vient résoudre un problème environnemental lié à la présence de ce point noir au cœur de

la ville et aux différentes nuisances dont il est l'origine. Il représente également une opportunité pour la ville qui sera dotée d'un poumon vert lui permettant de couvrir les

insuffisances en matière d'espaces verts et de loisirs et améliorer le cadre de vie de la population de la ville.

Le parc est conçu en tant qu'ensemble paysager cohérent et agréable reliant aspect esthétique et fonctionnel. Sa topographie a été mise au service d'un traitement paysager riche et diversifié. Son programme tient compte de deux paramètres essentiels à savoir, combler le déficit enregistré au niveau de la ville en matière d'équipements de loisirs et rehausser sa qualité paysagère et environnementale.



ETUDE DE REQUALIFICATION URBAINE DE LA FAÇADE MARITIME DE LA VILLE D'EL JADIDA

REQUALIFICATION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Par Oumelaz Malika

Architecte, Chef de service des Etudes générales

Depuis l'aube des temps, El Jadida, perle des Doukkalas étincelait sur les bords de l'océan. De la création de sa cité portugaise, en passant par la ville nouvelle développée pendant la période du protectorat français, et en dépit des développements multiples qu'elle a pu connaître au cours des dernières années, El Jadida est restée fidèle à sa vocation d'origine de ville balnéaire ouverte et tendant les bras vers son océan.

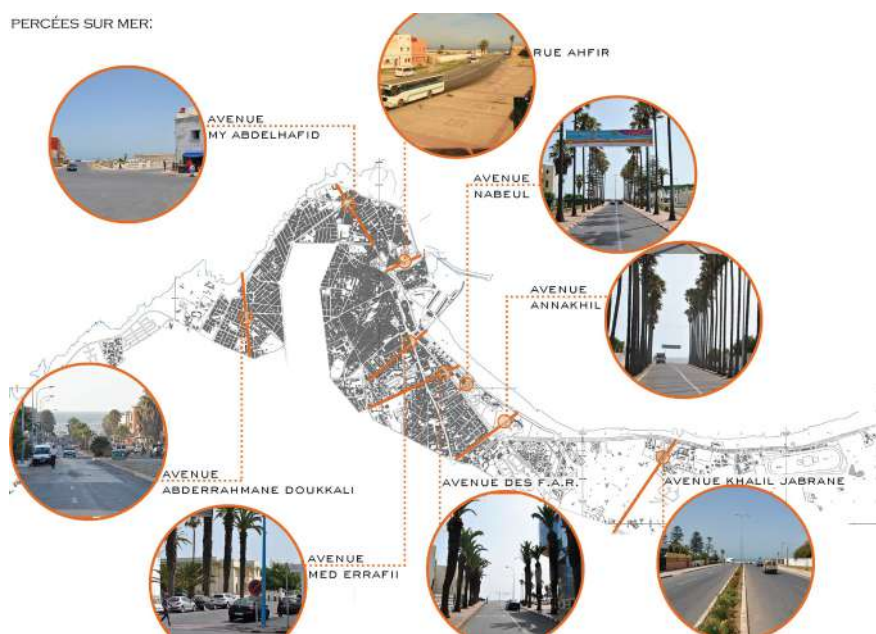


A travers des connexions multiples, une composition urbanistique radiocentrique orientée vers la mer et une corniche de renommée nationale, la ville d'El Jadida a certes réussi à s'intégrer par rapport à son littoral, mais sa façade maritime n'a pu devenir perceptible dans sa totalité (environ 10 km) qu'après l'ouverture, grâce aux efforts déployés par les collectivités locales, de l'axe longeant la mer, de la cité portugaise à Sidi Bouzid. Les liens ont pu ainsi être renoués entre la façade maritime de la ville d'El Jadida et ses citoyens et admirateurs, consommateurs de l'ambiance et des signes qu'elle dégage. Mais la ville s'est retrouvée à devoir rendre justice à sa façade maritime et à soigner les séquelles de l'oubli dont elle était victime durant de longues années, afin de lui

permettre d'offrir une image digne d'El Jadida, de ce qu'elle garde de son passé glorieux, digne de sa

réalité de ville à atouts multiples et digne de l'essor socio-économique qu'elle connaît.

PERCÉES SUR MER:



ETUDE DE REQUALIFICATION URBAINE DE LA FAÇADE MARITIME DE LA VILLE D'EL JADIDA

(suite)

REQUALIFICATION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

L'étude de requalification urbaine, architecturale et paysagère de la façade maritime de la ville d'El Jadida est une action initiée pour restaurer l'image de la ville d'El Jadida qui jaillit à travers sa façade maritime, une restauration

basée sur une vision intégrée et partagée sur ce territoire et axée sur le rehaussement de la qualité urbaine, la liaison entre les différentes entités de la ville et leur conciliation avec la mer, la complémentarité des fonctions, la mise en

valeur des atouts paysagers et l'épanouissement du citoyen.

L'étude a débouché sur l'élaboration d'un document de référence et un outil pour la maîtrise de la planification et la gestion urbaine de cette façade

- Des propositions d'aménagements pour la requalification urbaine, architecturale et paysagère de la façade maritime de la ville d'El Jadida;
- Un référentiel incluant les prescriptions urbanistiques et architecturales à respecter dans cette aire;
- Des fiches d'actions à entreprendre pour l'amélioration de la qualité de cette façade avec leurs montages technico-financiers.



Le site a été abordé en terme de séquences et chaque séquence a fait l'objet d'un ensemble de propositions et recommandations portant sur les aspects paysager, urbanistique, architectural et fonctionnel.

- Continuité de la voie carrossable de Mazagan à Sidi Bouzid
- Continuité de la promenade piétonne sur toute la façade maritime
- Mise en valeur de la cité portugaise
- Marina avec musée de mer
- Aménagement de l'avenue Ennakhil en voie piétonne commerciale
- Connexion des grandes places publiques
- Piscines de plages sur rochers
- Place avec bourse des algues et place des pêcheurs
- Zone de résidences touristiques intégrées
-

LES TRAVERSEES DES CENTRES RURAUX

UNE VITRINE URBAINE A METTRE EN VALEUR

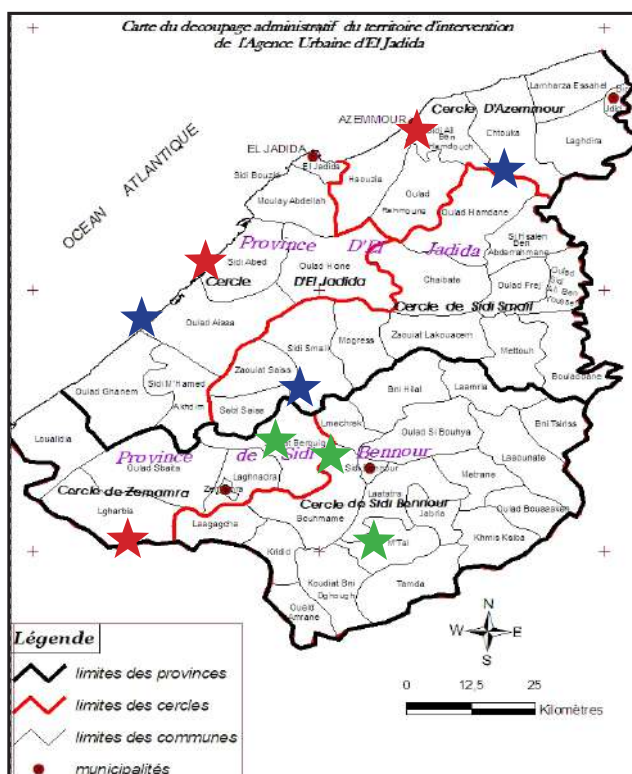
Par Hasna El Arari

Architecte, Chef de la division des Etudes

Traverser un centre rural est sans doute un moyen efficace d'appréhender son importance ainsi que son positionnement dans l'armature urbaine provinciale, voire parfois même régionale et nationale. En effet, la traversée constitue une véritable façade urbaine qui relate de manière efficace les efforts déployés pour valoriser un centre et le rendre plus attractif. Entrée du centre, paysage urbain dégagé, état des espaces publics, type de plantations adoptées, matériaux utilisés, signalétique, mobilier urbain... sont

autant d'éléments qui offrent aux passants ou visiteurs une image urbaine et architecturale qui permet de dégager des lectures sur l'évolution qu'il a connue.

C'est dans cette optique, que l'agence urbaine d'El Jadida a adopté une stratégie globale pour le lancement des études de traversées des centres situés sur des axes stratégiques relevant du territoire des deux provinces. Ainsi, un total de 09 études de traversées ont été initiées par cette agence.



- ★ Études de traversées achevées
- ★ Études de traversées en cours d'étude
- ★ Études de traversées projetées en 2017

03 études sont réalisées (les traversées de M'tal, de Touilaate et de Saniat Berguig) 03 autres sont en cours d'études (les traversées d'Ouled Ghanem, de Chtouka et de Sidi Smail) et 03 sont prévues au niveau du plan d'action de l'agence urbaine au titre de l'année 2017 (les traversées de Sidi Ali Ben Hamdouch, de Sidi Abed et de Lgharbia). Ci-dessus, la carte des deux provinces avec localisations des 09 études de traversées citées ci-dessus.

LES TRAVERSEES DES CENTRES RURAUX

(suite)

UNE VITRINE URBAINE A METTRE EN VALEUR

La finalité de ces études est donc de doter le centre d'une proposition d'aménagement global de la traversée, en s'adossant sur les documents d'urbanisme et en proposant des ordonnancements architecturaux permettant de valoriser la façade urbaine donnant

sur cet axe avec utilisation des matériaux locaux et respect de la charte communale pour les couleurs à adopter. Des aménagements des espaces verts avec une palette végétale inspirée de la végétation locale, agrémenté selon les cas par des fontaines, des pergolas

des espaces de jeux et de loisirs, les aménagements des places et placettes et l'intégration du mobilier urbain. Le schéma viaire avec disposition des parkings, refuges et insertion de la signalétique constitue aussi un élément important pour compléter ces actions ...

Présentations des études de traversées achevées

- Les études architecturales des traversées de M'tal et de Touilaate (Collectivité territoriale Lmechrek) : situées toutes les deux sur l'axe de la RN7 reliant El Jadida à Marrakech, ces traversées disposent actuellement d'un document de base qui permettra d'orienter la commune dans toute intervention architecturales sur cet axe routier de grande importance.

TRAVERSEE DE M'TAL



TRAVERSEE DE TOUILATE (CT LMECHREK)



TRAVERSEE DE SANIAT BERGUIG



- L'étude architecturale de la traversée de Saniat Berguig située sur l'axe de la RN1 reliant El Jadida à Zemamra. Cette étude a été lancée pour doter ce centre situé sur cet axe stratégique d'un document de base qui a pris en compte les dispositions du plan d'aménagement.



LES SOUKS URBAINS, UN PATRIMOINE CULTUREL ET SOCIAL À REVALORISER

CAS DU SOUK DE SIDI BENNOUR

Par Hasna El Arari

Architecte, Chef de la division des Etudes

Ancrés dans la culture arabo-musulmane, les souks ont toujours constitué des lieux d'échange, de vente et de rencontre... Notre pays n'échappe pas à cette règle, puisque plusieurs médinas ancestrales telles que celle de Fez, de Marrakech, et de Rabat... disposent de souks dont le rayonnement a dépassé la ville elle-même, pour devenir de véritables pôles d'attraction nationaux et internationaux. Les souks urbains sont certes d'une grande polarité et renommée, au vu de la richesse et de l'authenticité des produits qu'ils offrent, néanmoins le monde rural a pu lui aussi, à travers les temps de créer son propre lieu de commercialisation, lié surtout aux produits agricoles de son arrière



pays. Les souks ruraux, dont certains sont saisonniers selon le type de produit de vente et d'autres sont hebdomadaires, constituent un véritable réseau réparti selon les différents jours de la semaine.

Le souk du Tlat de Sidi Bennour (tenu comme son nom l'indique chaque mardi), en est un exemple

significatif. Cet espace d'attraction est enraciné dans la culture de la ville et a permis, de tisser de fortes liaisons avec les campagnes environnantes. Etant le plus grand souk du royaume, ce lieu d'écoulement des marchandises, d'échange et de partage, fait incontestablement partie du patrimoine local.



(suite)

LES SOUKS URBAINS, UN PATRIMOINE CULTUREL ET SOCIAL À REVALORISER

CAS DU SOUK DE SIDI BENNOUR

Toutefois, sa situation marque considérablement le paysage de la ville chef-lieu de la province ainsi que sa configuration.

Étalé sur près de 27ha et localisé sur la RN7 à l'entrée de la ville en venant de Marrakech, ainsi que ses différents

impacts négatifs, sur les plans paysager, environnemental, structurel (circulation des poids lourds,

des charrettes, taxis...)... marquent considérablement la ville.



Consciente d'une part de l'importance stratégique que revêt cet espace, son rayonnement, ainsi que son impact socio-économique sur le

développement de la ville et de son arrière pays notamment après le rattachement de la province à la Région économique Casablanca-

Settat, et d'autre part des dysfonctionnements urbains et environnementaux qu'il engendre, l'agence urbaine d'El Jadida, a

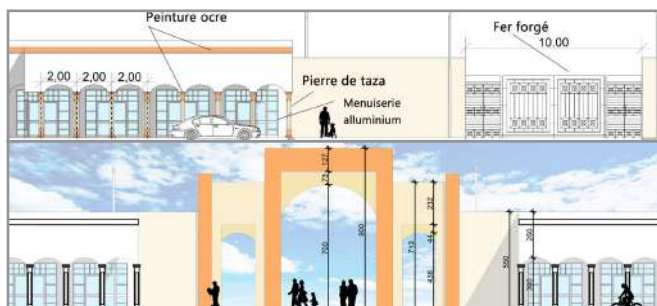
procédé au lancement pour la première fois d'une étude de revalorisation du souk.



Le but de cette étude étant d'établir un plan pour l'organisation

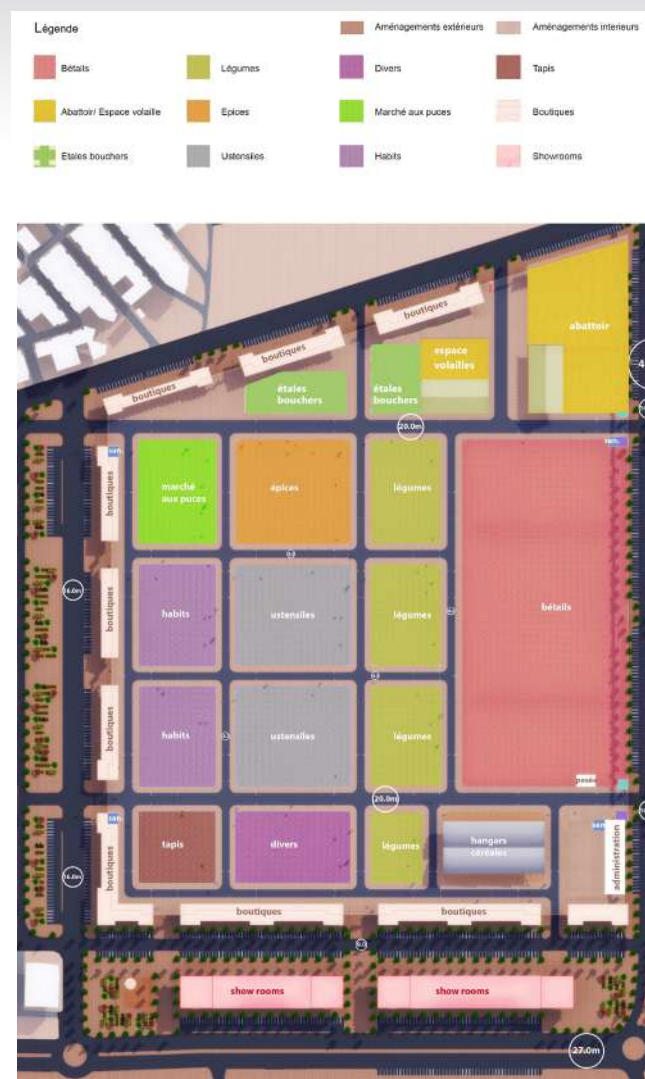
multidimensionnelle de la zone du souk, et ce, selon un programme bien défini qui découle de l'analyse du contexte actuel, des produits commercialisés et des besoins identifiés. Un schéma de structure et d'aménagement a donc été élaboré en concertation avec les acteurs locaux et les services concernés visant outre la satisfaction des besoins actuels le dépassement des dysfonctionnements tant sur le plan urbanistique, architectural, paysager, environnemental... et de

proposer une trame viaire hiérarchisée, cohérente et fonctionnelle afin de résoudre les problèmes liés à la circulation. Un ordonnancement avec des espaces dédiés aux show-rooms et locaux de bureaux, ainsi que la proposition d'entourer le souk par des espaces de vente, l'accès étant assuré par des portes à l'échelle du projet, autant de dispositions qui permettront de doter le souk d'une véritable façade urbaine, et de résoudre ainsi un problème paysager de taille sur l'une des principales entrées de la ville.



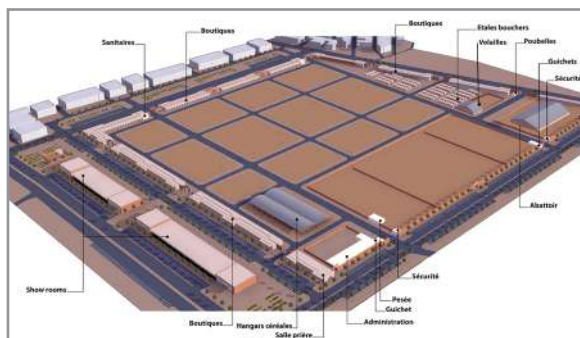
Les actions ont été priorisées et un montage technico-financier avec échéancier de réalisation

a été élaboré. Reste donc à la collectivité territoriale de mettre en œuvre cette importante étude qui



permettra de renforcer la polarité économique du souk de Sidi Bennour et d'en faire une plus value

paysagère de la capitale provinciale.



PÔLE URBAIN DE MAZAGAN (PUMA)

Le projet PUMA situé sur le territoire de la commune territoriale de Haouzia a fait l'objet de l'accord de protocole entre l'Etat marocain et l'OCP signé le 22 Juin 2014,



la particularité de ce projet réside dans le fait qu'il va permettre l'aménagement d'une ville moderne, orientée vers l'innovation et le savoir et ce à travers une panoplie de métiers de pointe dont l'objectif est de soutenir le développement économique et social de toute la région d'El Jadida tout en sauvegardant les spécificités naturelles et les vocations professionnelles de cette dernière.



Les sept dimensions portées par le projet PUMA



Programme

- 1300 hectares répartis comme suit :
- Composantes : 809 ha dont 186 de voirie
- Forêt et espaces verts : 311 ha
- Réserve foncière: 180 ha



- Une zone de recherche, de développement et d'innovation dans notamment les secteurs de la chimie et l'agroalimentaire;
 - Un pôle académique orienté formation;
 - Une pépinière des futures entreprises;
 - Des équipements touristiques et culturels (palais des congrès, parc des expositions, village de l'artisan,...);
 - Une zone d'activités tertiaires;
 - Une zone résidentielle : habitat de qualité, attractif et adapté aux besoins de la population cible.
- Un site archéologique.



Répartition par quartier



Le projet est actuellement en phase de la commission technique locale

تتمة

إضاءات حول التقسيمات العقارية على ضوء القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

- التأكد من أن عملية التقسيم هي في الحقيقة لا تستهدف تقسيم الملكية إلى بقع يكون الغرض منها إقامة بنايات كيفما كانت طبيعتها، سيما إذا ما تبين من خلال الوثائق المقدمة وجود بنايات قائمة وعليه يمكن توجيه صاحب الطلب إلى ضرورة إيداع ملف التجزيء وليس التقسيم؛
- ضرورة التأكد من أن القطع الأرضية (بعد إجراء عملية القسمة) غير مرتبطة بشبكة الطرق وغيرها من الشبكات إذا ما كان القطاع مأهول في الواقع وغير مغطى بوثيقة تعمير؛
- إمكانية اقتراح المساحة الدنيا للتقسيم في هكتار واحد في غياب تحديد المشرع لهذه المساحة من باب القياس الذي استوجبه المشرع للبناء في العالم القروي؛
- الإقتصار على قبول التقسيمات التي



تتواجد في المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية في حالة الخروج من الشياخ الإضطرابي الناتج عن الإرث وتحديد المساحة الدنيا في هكتار واحد؛

- ضرورة التأكيد على الولوجيات كارتفاق قانوني (حق المرور) من أجل استعمال العقارات المجاورة وذلك بمقتضى الإرادة بين طالبي التقسيم؛
- ضرورة التنصيص في الإذن الصادر عن رئيس المجلس الجماعي على عدم القيام بأية عملية بناء في القطع المفروزة إلا في إطار الضوابط والقوانين المعمول بها؛
- الحرص على ضرورة تقييد تحفظ منع البناء في السجلات العقارية أثناء إنشاء إنشاء رسوم أو صكوك عقارية خاصة بكل قطعة مستخرجة من طرف مصالح المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.



ومثال ذلك التقسيمات المتواجدة بحكم الواقع سيما المتواجدة في نسيج قديم عبر استخراج رسمين عقاريين لبقعتين مشيدتين على رسم عقاري أم وفق قانون سابق/ وضع سابق، فهو يمكن أن يكون موضوع شهادة إدارية إذا تعلق الأمر ببنايتين منسجمتين مع مقتضيات وثائق التعمير. بالإضافة إلى العمليات المتواجدة داخل التجزئات التي تمت إعادة هيكلتها على اعتبار أن إعادة الهيكلة هنا تعتبر بمثابة تسوية عقارية وعمرانية مع وجوب التحفظ من طرف المصالح الجماعية على

وعليه فإنه لا يمكن من الناحية القانونية الموافقة على مختلف العمليات الناتجة عن تقسيمات عشوائية حتى إعادة هيكلة المناطق المعنية.

على سبيل الختم

والحاصل أن القراءة التركيبية لمقتضيات الباب الرابع المنظم لتقسيم العقارات من القانون 25-90، تشير إلى أن المشرع ترك للإدارة هامش من السلطة التقديرية أثناء دراستها للملفات المتعلقة بالتقسيم، إذ وباستثناء المادة 60 التي عبرت صراحة على أنه يمنع كل طلب للتقسيم في منطقة مباحة البناء بمقتضى وثيقة التعمير، فإن الإدارة هنا ملزمة بوضع ضوابط يمكن الاستناد عليها وتكييفها - في إطار التوافق مع باقي المتدخلين- حسب الحالات المعروضة والتي يمكن أن نقترح بعضها في الآتي :

- ضرورة التأكد من أن مشروع التقسيم لا يتواجد في منطقة مقترحة لأن تفتح للتعمير (بحسب تطورات التوسع العمراني أو بحسب توجهات مشاريع وثائق التعمير)؛

معيار المساحة في الموافقة على عمليات البيع في الشياخ شريطة أن تكون الأنصبه المفروزة أقل من المساحة الدنيا المحددة في وثيقة التعمير، أو دون مساحة 2500 متر مربع في الحالة التي لا يتم التنصيص فيها على المساحة الدنيا لهذه الوثائق. ومن تم فشرط المساحة متطلب قانونا خلال دراسة هذا النوع من المشاريع، سواء إذا ما تم التنصيص على المساحة الدنيا في توجهات وثيقة التعمير التي يجب عدم تجاوز الأنصبه المفروزة لها، أو دون 2500 م م في الحالة التي لم يتم التنصيص على هذه المساحة.

3- الضوابط القانونية والموضوعية للشهادة الإدارية

يعتبر موضوع الشهادة الإدارية من ضمن المواضيع التي تطرق إليها المشرع في ظل القانون 25-90 من خلال المادة 61، غير أن الممارسة العملية أفرزت مجموعة من الصعوبات بالنظر لعدم تدقيق المشرع لمفهوم الشهادة الإدارية وكذا الحالات المحددة لها، سيما وأن تسليمها إن جهلا أو تجاهلا قد يؤدي إلى إفراز أنوبية عمرانية غير قانونية من شأنها المس بالمشهد العمراني والمجالي العام.

غير أن المتوافق بشأنه أن الشهادة الإدارية تعتبر بمثابة الوثيقة التي يسلمها رئيس المجلس الجماعي ويتبث من خلالها أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25-90.

أي أنه ومفهوم المخالفة يمكن أن تسلم الشهادة الإدارية متى كانت العملية العقارية غير مرتبطة لا بتجزئة (بيع أو كراء أو قسمة لغرض البناء) ولا بتقسيم (بيع أو قسمة لغرض غير البناء، أو بيع على الشياخ كما هو محدد في المادة 58).

تجزئة، إذا ما تبين لها أن الأمر سيؤدي إلى تقسيم الملكية إلى بقع صغيرة معدة للبناء، مع التأكيد على عنصر المساحة التي تم تحديدها في شرط الهكتار في حالة الشيعاء الإرادي وليس في جانبه الاضطراري كما هو الشأن في حالة الإرث. أما في إطار القانون 25-90 فقد تم تحديد حالات التقسيم وفقا لمقتضيات المادة 58 في حالتين هما :

الحالة الأولى: البيع والقسمة لعقار يكون غير معد لإقامة البناء (...) كل بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها، حيث أن معيار التمييز هنا هو البناء، أي أن الوعاء العقاري المعني بالعملية ممكن أن يستقبل أبنية أم لا، غير أن السؤال المطروح والذي يجد أساسه في الممارسة العملية يتمثل في الكيفية التي يمكن للإدارة أن تتعامل معها بحيث قد يكون العقار غير معد لاستقبال البناء بشكل مؤقت، كما هو الشأن بالنسبة للعقارات المخصصة للمساحات الخضراء والساحات ومواقف السيارات والطرق التي تكون مدتها محدودة في 10 سنوات، فهذه الأوعية تكون غير مباحة البناء آتيا لكن قد تصبح مباحة في المستقبل، ومن تم قد يساهم هذا التوجه في صعوبة تكييف القرارات الإدارية التي يتم بموجبها قبول التقسيمات العقارية من طرف الإدارة سيما الوكالات الحضرية وضرورة التفاعل الإيجابي مع مختلف التوجيهات الصادرة عن الوزارة الوصية أو عن مؤسسة وسيط المملكة وكذا الاجتهاد القضائي الصادر في هذا الباب خصوصا في الحالات التي لا تبشر بشأنها المصالح المختصة مسطرة نزع الملكية داخل الآجال المحددة قانونا؟ مع الأخذ بعين الاعتبار لمقتضيات المادة 28 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير التي تؤكد على عدم جواز إعلان المنفعة العامة للغرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات العمومية والجماعية ؟

هذا بالإضافة إلى وجود تساؤل مركزي يكمن في قسمة التركة المترتبة عن الإرث والتي تتم بحسب الفريضة الشرعية؟ علما أن الشريعة الإسلامية تبقى أحد مصادر التشريع في الحالة التي يتم فيها تقديم طلبات بالتقسيم داخل المناطق المباحة البناء؟

الحالة الثانية : وهي عكس الأولى كونها تشتط

دون غيرها وفقا لمقتضيات المادة الأولى من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير؟

• أما حالات التقسيم نجد أن المشرع في ظل القانون 25-90 لم يسأير إلى حد ما ظهور 1953 في شأن تجزئة الأراضي وتقسيمها إلى قطع صغيرة الذي كان أكثر وضوحا حين عالج مسألة التقسيمات العقارية والحالات الموجبة له، بدءا من أسباب النزول التي أكد من خلالها أن الممارسة العملية أبانت عن ممارسات تتعارض



وتخطيط المدن حينها عبر لجوء البعض إلى ممارسات مخالفة للقانون عبر القيام ببيوعات على الشيعاء تم يتبعونها بمخارجات وتقسيمات إما بحكم الواقع أو بقوة القانون، بالإضافة إلى تفويت ملكيات على أساس طابعها الفلاحي في حين أن الهدف المضمن يكون عكس ذلك،



أي الرغبة في إقامة البناء. واعتبارا لمسألة المعيار المتمثل في إقامة البناء من عدمه منح المشرع في ظل هذا القانون الإدارة سلطة تقديرية جد مهمة في تكييف الأمر انطلاقا من المعطيات الواقعية والميدانية حيث يمكنها الامتناع عن منح الإذن بالتقسيم وتوجيه المعنيين بالأمر إلى إحداث

الأرض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير (م 60 من القانون 25-90)، وهل تمتلك الإدارة الصلاحية في توجيه طالبي التقسيم وفرض تطبيق مقتضيات البند الثاني من المادة 9 من نفس القانون، عبر إلزام المعنيين بالأمر بإحداث تجزئات ذات طابع سياحي أو زراعي مع تحديد المساحات الدنيا للبقع المعنية في الهكتار، إذا ما تم التعبير من طرف المعنيين بالأمر عن عدم الرغبة في البناء، أم أن التوجه العام وروح النص في تطبيق هاتين المادتين مقرون بعنصر الشيعاء وإعتباره المحدد في تطبيق مقتضيات البند 2 من المادة 9 والمادة 58 من القانون 25-90، بمعنى آخر أن التقسيم لا يمكن قبوله إلا في حالة الملكية المشاعة دون غيرها عبر تطبيق النص العام المتمثل في مدونة الحقوق العينية. غير أن الإشكال العملي الذي قد يطرح أمام الإدارة في حالة الملكية الفردية والرغبة في التقسيم إذا ما تعلق الأمر بالمنطقة المحيطة على اعتبار أنها تدخل ضمن نطاق التقسيم ولا تدخل ضمن نطاق البند 2 من المادة 9.

أما الملاحظة الأخرى التي يمكن الحديث عنها في إطار النطاق دائما فتتجلى في المناطق المغطاة بوثيقة التعمير، واقتصار المشرع الإحالة فقط على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وتصاميم النمو دون تصاميم التهيئة؟ ومن تم هل يمكن الأخذ بالمفهوم الضيق للنص والاقتصار على المجالات المغطاة بالمخطط

التوجيهي وتصاميم النمو ؟ أم يؤخذ بالتفسير الواسع للنص واعتماد جميع المجالات المغطاة على اعتبار أن النص أشار إلى الجماعة الحضرية وأوكلها أمر منح الأذن في التقسيمات العقارية وهي - أي الجماعات الحضرية - تعتبر من المجالات التي تستوجب التغطية بتصاميم التهيئة

إضاءات حول التقسيمات العقارية على ضوء القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

محمد الكنوني

باحث في مجال التعمير والعقار - رئيس مصلحة الشؤون القانونية بالوكالة الحضرية للجديدة - عضو مركز أبي شبيب الدكالي للدراسات والأبحاث في السياسات الترابية

يطرح موضوع التقسيم العقاري بمختلف تجلياته مجموعة من التساؤلات وأيضاً الإشكالات المرتبطة بكيفية تدبيره، سيما أنه يهتم بالتصرف في أحد الحقوق الأساسية المتمثل في حق الملكية ومستوى الضمانات الدستورية والقانونية المؤكدة على ضرورة حماية هذا الحق، وتخويل صاحبه - دون غيره - مطلق الحرية وفي حدود القانون طبعاً بالتصرف والاستعمال والاستغلال فيه أو في ماهيته من دون شرط أو قيد سواء في الزمان أو في المكان.

والملكية العقارية هنا قد تكون منفردة، أي أنها قد تمنح سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف لشخص واحد بشكل تام ومطلق سواء كان طبيعياً أو معنوياً، أو قد تكون مشتركة / مشاعة بين عدة أشخاص، حيث يكون لكل واحد من الشركاء حصة معلومة القدر في كل جزء من الشيء المشاع دون أن تكون هذه الحصة مفرزة عن سواها من الحصة. حيث يصبح الشياخ في هذه الحالة بمثابة وضع قانوني ناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه. ونشأة الشياخ تكون إما بالاختيار كحالة الشراء في الشياخ، أو اضطراراً كحالة الخلف العام المرتبط وجوباً وتلازماً بالإرث.

وانطلاقاً من كل ذلك فإن أهمية التطرق لهذا الموضوع سيما في الجانب المتعلق بالتدبير الإداري لعملية التقسيمات العقارية تجد أساسها في طابعها القانوني والشرعي أيضاً إذا ما تم استحضار انتقال الملكية عن طريق الإرث، وما يتطلبه ذلك من تدابير تراعي الجانب الشرعي أثناء دراسة المشاريع والملفات المرتبطة بالتقسيم، مع استحضار الإجهاد القضائي ودوره في السهر على تفسير القواعد القانونية وبيان مقاصدها ومستوى التراكم الذي تم تحقيقه في هذا الباب.

1- خصوصيات القسمة العقارية وشروطها

نجد أن موضوع التقسيم العقاري له ارتباط وثيق بحق الملكية، فالأصل هنا أنه يمكن

لكل مالك الحق في التصرف في عقاره بمختلف التصرفات ومن ضمنها التقسيم، كما أن المادة 27 من مدونة الحقوق العينية نصت على أنه « لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ ويسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة، وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر». والاستثناء هو أن إجراء عملية القسمة العقارية مشروط بأن يكون العقار: 1- مملوكاً على الشياخ 2- قابلاً للقسمة 3- أن لا يزيل المنفعة المقصودة منه كما جاء في مقتضيات المادة 314 من مدونة الحقوق العينية. والقسمة نوعان رضائية/ إرادية تركز على عنصر الاتفاق والرضى للخروج من حالة الشياخ، وقضائية/ جبرية تستند على حكم قضائي وفق



ما تقتضي بذلك أصول التقاضي وقواعد المسطرة عند تعذر الإجماع بين الشركاء على إجراء القسمة.

وكلاهما ينبغي ألا تكونا مخالفتين للقوانين والضوابط الجاري بها العمل بما فيها القوانين الخاصة التي يبقى من بينها القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وبالنظر لكون أن الخاص يقيد العام ويعقله فلا يمكن الحديث عن التقسيم العقاري إذا كان من شأنه أن يمس بتوجهات وأغراض أخرى خصص لها العقار، إذ لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون» المادة 23 من مدونة الحقوق العينية. والتقييد لا يهتم هنا الأشخاص الطبيعيين فحسب بل أيضاً إدارات الدولة كما هو الأمر بالنسبة للفصل 05 من الظهير المتعلق بالأراضي

ذوات المنافع الخالية من البناء (8 يوليوز 1916) التي تنص على « يشترط أن يعرض على إدارة الأحباس التي لها النظر برنامج كل تغيير قصد إحداثه في هذه العقارات كتقسيمها إلى قطع متعددة أو إنشاء طرق منها أو ما يشبه ذلك قبل الشروع في العمل بثلاثة أشهر على الأقل وذلك لأجل المصادقة عليه، ولا يسوغ لناظر الأحباس أن يمتنع من إجابة هذا الطلب إلا إذا كان المقصود إحداثها مخالفة للخرائط العمومية التي أسستها الدولة الحامية لتخطيط المدن». 2- تدبير عمليات التقسيم حسب القانون 25-90 :

في قراءة قانونية وتركيبية للمقتضيات القانونية المنظمة للتعمير سيما القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، سنجد قد أفرد لموضوع التقسيم العقاري باباً مستقلاً تضمن 5 فصول ضمن الباب الرابع، تطرق عبره للنطاق والحالات أو الخصائص المحددة للتقسيم بالإضافة إلى الشهادة الإدارية والضوابط التي يجب التقيد بها، دون تحديد مفهوم دقيق وواضح للتقسيم أو الإحالة على النصوص العامة والشروط التي تم تحديدها لذلك وفقاً لظهير الالتزامات والعقود.

• فمن حيث النطاق: نجد أن المجالات التي تستلزم الحصول على الإذن بالتقسيم محددة على سبيل الحصر في إطار القانون 25-90 بحيث أن عملية التقسيم تتوقف على الحصول على إذن إداري سابق (رخصة) إذا كانت العملية تستهدف عقاراً موجوداً في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة والمناطق ذات الصبغة الخاصة وكل منطقة مغطاة بوثيقة التعمير.

والسؤال الذي يطرح هنا هو كيفية تدبير العمليات العقارية خارج هذه المناطق، سيما إذا ما استحضرنّا عنصر البناء باعتباره الفاصل والمحدد الأساسي في قبول عمليات التقسيم العقاري، بالنظر إلى أنه لا يقبل طلب الحصول على الإذن بالتقسيم في هذه المناطق إذا كانت



المعمار وهذا يتطلب المزيد من الجهد لان عمران اليوم هو صورة عنا للأجيال المستقبلية والجميع مدعو للإسهام في إنتاج مجالات وفضاءات لاثقة للعيش الكريم. لقد أسهمت هذه الاختيارات في بلوغ مجموعة من الإنجازات التي يمكن تحديد أهم معالمها من خلال المؤشرات الكمية التي تركزت في الرفع من نسبة التغطية بالوثائق المرجعية من الصور الجوية والتصاميم الإستراتيجية التي بلغت تغطيتها ما مجموعه 20617 هكتار ، بالإضافة إلى الرفع من نسبة التغطية بوثائق التعمير حيث وصل عدد الوثائق المصادق عليها والتي في طور المصادقة والدراسة إلى ما مجموعه 66 وثيقة تعميرية منها 40 وثيقة على مستوى إقليم الجديدة و26 وثيقة على مستوى إقليم سيدي بنور، والتي ستسهم في تعبئة وعاء عقاري يقدر بـ 6700 هكتار فتحت للتعمير. أما على مستوى التدبير العمراني وما يشكله ذلك من أدوار مهمة تسهم بشكل مباشر في تحريك الدورة الاقتصادية بالنظر للمهام المنوطة بهذه المؤسسة من خلال إبداء الرأي بشأن الملفات المعروضة عليها، فقد قامت الوكالة خلال هذه العشرية (ما بين سنتي 2007 و 2016) بدراسة ما مجموعه 35739 ملف حظي منها بالموافقة ما مجموعه 24742 بنسبة موافقة بلغت 70 %، وبقيمة استثمارية فاقت 48 مليار درهم مسهمة بذلك في إنتاج حوالي 13750 بقعة أرضية و 78500 وحدة سكنية. أما على مستوى المؤشرات النوعية

التي طبعت أداء هذه الوكالة فتتجسد من خلال تتبعها لمجموعة من الدراسات سواء المندرجة في إطار التنمية المجالية عبر الإسهام في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية للجديدة الكبرى وكذا المخطط التوجيهي لتهيئة ساحل دكالة، أو المندرجة في إطار التنمية القروية من خلال إعداد دراسات خاصة، تهتم المجالات القروية عبر تأهيل المحاور الرئيسية لمجموعة من المراكز القروية، مع إعداد

التنمية المستدامة من خلال الحرص على إدماجه في مختلف الدراسات المنجزة مع إعطاء دراسة خاصة تهتم المشهد الحضري وإعادة تأهيل المناطق الخضراء لمدينة الجديدة. أما على مستوى التواصل والشراكة، وإيمانا منها بأن ميدان التعمير يعتبر من ضمن الميادين الأساسية التي تعبر عن الانشغالات اليومية للمواطنين عبر ضرورة الانفتاح الإيجابي لمختلف البنيات الإدارية على محيطها، لاعتبار أساسي



يكمن في أن التواصل يعتبر من بين الآليات المهمة للارتقاء الإداري وإيجاد الحلول الواقعية. تم في هذا الإطار معالجة ما مجموعه 794 شكاية وتوجيه أصحابها، بالإضافة إلى توقيع ما مجموعه 20 إتفاقية للشراكة والتمويل المشترك لإعداد وثائق التعمير مع مختلف الجماعات الترابية المنتمة لدائرة نفوذها الترابي.

كما أنه وفي إطار الحرص على التفاعل الإيجابي حول قضايا التعمير وإعداد التراب قامت الوكالة الحضرية بعقد مجموعة من اللقاءات التواصلية مع مختلف الفرقاء من مهنيين ومنتخبين وسلطات عمومية تناولت تقديم مختلف المستجدات القانونية والتقنية التي عرفتها الساحة الوطنية. وعلى مستوى تحديث وعصرنة الوكالة باعتبارها مرفقا عاما يتطلع

إلى تحسين وتجويد الخدمات المقدمة للمرتفقين والشركاء، فقد تميزت هذه العشرية بانخراط الوكالة في مجموعة من الأوراش، توجت بالحصول على شهادة المطابقة لنظام تدبير الجودة وفقا لمعيار الإيزو 9001 مُنمّوج 2008 ، باعتبارها إلتزام مؤسسي للدخول في منظومة الحكامة المستندة على جودة الخدمات، مع اعتماد مساطر التدبير اللامادي خلال دراسة الملفات e-instruction، هذا بالإضافة إلى انخراط الوكالة في تطبيق مدونة الممارسات الجيدة للحكامة المندرجة في إطار البرنامج الوطني "حكمة" والتي أسفرت عن تشكيل اللجن الخاصة بالحكامة والتدقيق والاستثمار ووضع الإستراتيجيات في ضمن أشغال مجالسها الإدارية.

هذه إذن هي أبرز المؤشرات التي ميزت حصيلة العشرية لهذه المؤسسة الفتية، والتي تعطي صورة عن إنجازات وطموحات الوكالة الحضرية للجديدة بالنظر لحجم الإمكانات البشرية والمالية



المرصودة لها، حصيلة ما كانت لتحقيق لولا الدعم والمساندة التي حظيت بها الوكالة الحضرية من كافة الشركاء مركزيا وجهويا ومحليا، الأمر الذي يحفزها في المستقبل على بذل المزيد من الجهود من أجل إنجاح الأوراش الكبرى لبلادنا، أوراش أراها جلاله الملك محمد السادس نصره الله قاطرة للتنمية المستدامة وتحولا نوعيا في أعماط التدبير الترابي قصد تأهيله والرفع من تنافسيته.

مصطفى العرايش

مدير الوكالة الحضرية للجديدة

مدخل



الوكالة الحضرية للجديدة: عشر سنوات في خدمة التعمير والتنمية المجالية

مبني على استباق الظاهرة العمرانية وتحدياتها، وترسيخ مبدأ اللتقائية في مختلف السياسات العمومية القطاعية وذلك وفق مقاربة تشاركية قائمة على التشاور مع مختلف الشركاء والفاعلين المحليين سيما السلطات الوصية والجماعات الترابية والمترفقين في صياغة وصناعة القرار التعميري المحلي.

إن احتفال الوكالة الحضرية للجديدة اليوم بذكرى العشرية، يشكل مناسبة سانحة للجميع ليس للوقوف على الحصيلة الكمية والنوعية لعمل هذه المؤسسة فحسب وإنما القيام بتقييم موضوعي لمسار هذه المؤسسة ومجال اشتغالها ووضع خارطة طريق تمكنها من الإسهام في مختلف المبادرات التنموية وكسب رهان "الوكالة المواطنة"، وما يتطلبه ذلك من إعادة التموقع على المستوى الجهوي الجديد الذي إعتدته المغرب كخيار تراجي وإستراتيجي والمؤسس له بمقتضى دستور 2011، باعتبارها إحدى الأدوات العمومية الموكل لها تنظيم وتهيئة المجال.

فورش التعمير اليوم يعتبر من ضمن الأوراش المهمة على المستوى الوطني كونه يطرح مجموعة من الإكراهات والتحديات وكذا الرهانات، فهو بغض النظر عن جانبه المادي المتمثل في المدن بشكلها الحالي يشكل رأسمال رمزي له جانب لا مادي، إذ أن الحضارات تقرأ وتقيم من خلال

تحففي الوكالة الحضرية للجديدة اليوم بممرور عشر سنوات على إحداثها ضمن النسق المؤسساتي اللامركزي، والمندرج ضمن تصور عام يرمي إلى تعميم تجربة الوكالات الحضرية على مختلف أرجاء المملكة، واعتبارها إحدى البنيات الإدارية النوعية التي تسهم إلى جانب مختلف الفرقاء في تدبير قطاع التعمير والسياسات الترابية على المستويين المحلي والجهوي.

فالكل يجمع اليوم - دون استثناء - على الأهمية التي تلعبها الوكالات الحضرية ضمن البناء المؤسساتي اللامركزي، بالنظر لحجم الأدوار والمهام المنوطة بها والمربطة أساسا بالمجال الذي يعتبر فضاء مشتركا للجميع، وما يتطلبه ذلك من تجاوز للنظرة الكلاسيكية المرتكزة على الحرص على تأطيره وتنظيمه وتنسيق مختلف التدخلات المرتبطة به من خلال الآليات التقنية للتخطيط العمراني المتمثلة في وثائق التعمير فحسب، وإنما اعتماد مقاربة جديدة قائمة على تحديد الوظائف الترابية للمجال واعتباره مدخلا رئيسيا للتنمية بمختلف تجلياتها عبر استحضار عنصر التسويق التراجي والرفع من تنافسيته وجاذبيته الاستثمارية.

وتكريسا لذلك عملت الوكالة الحضرية للجديدة خلال هذه العشرية على التفاعل الإيجابي مع مجال تدخلها، عبر التأسيس لتدخل إداري فعال وناجع

AL MIEMAR المعمار

مجلة الوكالة الحضرية الجديدة

يونيو 2017 عدد 02

الوكالة الحضرية الجديدة
عشر سنوات
في خدمة التعمير والتنمية المجالية