

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة إقليم الخميسات
بأشوية تيفلت
جماعة تيفلت

محضر اجتماع المجلس الجماعي لمدينة تيفلت برسم الدورة
الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 18 غشت 2021

محضر اجتماع المجلس الجماعي لمدينة تيفلت
برسم الدورة الاستثنائية المنعقدة
بتاريخ 18 غشت 2021
جلسة فريدة

في يوم الأربعاء 10 محرم 1443 هجرية الموافق 18 غشت 2021 على الساعة العاشرة صباحا بمقر جماعة تيفلت، عقد المجلس الجماعي لمدينة تيفلت اجتماعه برسم الجلسة الفريدة للدورة الاستثنائية تحت رئاسة السيد عبد الصمد عرشان رئيس المجلس الجماعي وبحضور السيد الحسين بدري رئيس الملحقة الإدارية الثانية كما حضر هذا الاجتماع السادة :

35	:	عدد الأعضاء الذي يتكون منهم المجلس
35	:	عدد الأعضاء المزاولين مهامهم
21	:	عدد الأعضاء الحاضرين

وهم السادة :

رئيس المجلس الجماعي :	1. عبد الصمد عرشان
النائب الأول للرئيس :	2. محمد لحسيني
النائب الثاني للرئيس :	3. محمد سعد
النائب الثالث للرئيس :	4. حسن البرعي
النائب الرابع للرئيس :	5. المصطفى بومهدي
النائب الخامس للرئيس :	6. نور الدين باشطيط
النائب السادس للرئيس :	7. محمد البنوري
كاتب المجلس :	8. امبارك افرح
عضو بالمجلس :	9. احمد الطوكي
عضو بالمجلس :	10. محمد عشاق
عضو بالمجلس :	11. محمود عرشان
عضو بالمجلس :	12. سي محمد برقية
عضو بالمجلس :	13. محمد بولعنان
عضو بالمجلس :	14. علي كداري
عضو بالمجلس :	15. كريم التاج
عضو بالمجلس :	16. اسماعيل البنوري
عضو بالمجلس :	17. ادريس الغزالي
عضو بالمجلس :	18. أحمد بورابي
عضو بالمجلس :	19. بناصر لعشير
عضو بالمجلس :	20. لالة عين شمس بابا علال
عضو بالمجلس :	21. إيمان بنا البغدادي

عدد الأعضاء الغائبون بعذر: 14 وهم السادة :

عضو بالمجلس :	1. محمد بوعلام
النائبة السابعة للرئيس :	2. جمعة بن مهامي

3. نعيمة العوني	: نائبة كاتب المجلس
4. عبد العالي بوطاهري	: عضو بالمجلس
5. صالح شوخييري	: عضو بالمجلس
6. حليلة ستوت	: عضو بالمجلس
7. فاطمة البدالي	: عضو بالمجلس
8. محمد بوسعدن	: عضو بالمجلس
9. الحسين النعمي	: عضو بالمجلس
10. خالد برقية	: عضو بالمجلس
11. جواد كنيينة	: عضو بالمجلس
12. وفاء المحمدي	: عضو بالمجلس
13. نزهة الزهاني	: عضو بالمجلس
14. اسعيد درقوش	: عضو بالمجلس

عدد الأعضاء الغائبون بدون عذر: 00
كما حضر هذا الاجتماع بصفة استشارية:

من مصالح الجماعة :

: رئيسة مصلحة الشؤون الإدارية
: رئيس مصلحة التعمير

- نجاة درواش
- الحسن كجاني

من مصالح الباشوية :

: رئيس قسم بالوكالة الحضرية الخميسات

- حفيظ بنيحي

ممثل المصالح الخارجية :

: مصلحة الجماعات المحلية بباشوية تيفلت
: رئيس مصلحة بالوكالة الحضرية الخميسات

- مقلتي عبد اللطيف
- معتصم ادريس

ممثل الصحافة الوطنية :

: عن تيفلت بريس
: عن صوت العدالة

- عبد العالي بوعرفي
- عبد السلام اسريفي

في بداية كلمته الافتتاحية تقدم السيد الرئيس بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للسيدات والسادة أعضاء المجلس الجماعي على تلبيتهم دعوة حضور أشغال هذه الجلسة للاستمرار قدما في العمل الجماعي البناء و الهادف ، بما يقتضيه ذلك من التحلي بروح المسؤولية و نكران الذات من أجل النهوض بالتنمية المحلية في مختلف المجالات، إيماننا ووعيا من الجميع بالتوجه النابع من القناعة الراسخة في التنفيذ العملي للاختصاصات التي أوكلها المشرع للمؤسسة الجماعية. وقبل الشروع في دراسة النقطة الفريدة المدرجة بجدول الأعمال، ذكر السيد الرئيس السادة الحاضرين بها وهي كالتالي:

- دراسة تصميم التهيئة الجديد لمدينة تيفلت

النقطة الفريدة :

دراسة تصميم التهيئة الجديد لمدينة تيفلت

العرض

السيد الرئيس تأتي هذه الدورة الاستثنائية في سياق احترام المقترحات القانونية المنظمة لوثائق التعمير والتي تلزم الجماعات الترابية بانجاز البحث العمومي عبر عرض تصاميم التهيئة على أنظار المواطنين مع إدراج الدراسة والمصادقة على التصميم في دورات المجالس الجماعية داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ التوصل بالتصميم من لدن عمالة الإقليم. ونحن اليوم بصدد المصادقة على معالجة تصميم التهيئة الجديد الذي وصل أطواره النهائية مع أخذ بعين الاعتبار جميع الملاحظات والاقتراحات الايجابية المقدمة من طرف السادة أعضاء المجلس .

يحضر معنا اليوم اطر مديرية الدراسات بالوكالة الحضرية بالخميسات لتقديم التوضيحات اللازمة للسادة المستشارين ، كما يحضر معنا أيضا رئيس مصلحة التعمير بالجماعة لتقديم عرض موجز حول تعرضات المواطنين البالغة عددها 57 وهو عدد ضئيل جدا يؤكد باللموس مدى نجاح الدراسة المتعلقة بهذا التصميم الجديد تحت إشراف السيد مدير الوكالة الحضرية بالخميسات .
وعليه التمس منكم الموافقة على تبني ملاحظات وتعرضات المواطنين بالإيجاب خدمة لمصالح الساكنة مع عزمنا الأكيد على الترافع بشأنها والدفاع عليها باللجنة المركزية لدراسة تصميم التهيئة التي سنتخذ مستقبلا بوزارة التعمير بالرباط

هذا وأحيطكم علما أن اللجنة المكلفة بالتعمير والبيئة وإعداد التراب خلال تداولت بخصوص هذه النقطة خلال اجتماعها برئاسة السيد اسماعيل بنوري رئيس اللجنة وبحضور السادة أعضائها بتاريخ 09 غشت 2021 بمقر الجماعة. حيث أبدت مجموعة من التوصيات والملاحظات سوف يتلوها عليكم رئيس اللجنة والتي سيتم أخذها بعين الاعتبار أثناء المراحل النهائية للتصميم .

السيد رئيس اللجنة المكلفة بالتعمير والبيئة وإعداد التراب: في يوم الاثنين 09 غشت 2021 بمقر جماعة تيفلت على الساعة الثانية عشر زوالا ، عقدت اللجنة المكلفة بالتعمير والبيئة وإعداد التراب اجتماعا برئاسة السيد اسماعيل بنوري رئيس اللجنة وبحضور السادة الآتية أسمائهم:

- محمد سعد : عضو باللجنة
- اسعيد درقوش : عضو باللجنة
- محمد لحسيني : عضو باللجنة
- سي محمد برقية : عضو باللجنة
- المصطفى بومهدي : عضو بالمجلس الجماعي
- لالة عين شمس بابا علال : عضو بالمجلس الجماعي
- امبارك افراح : عضو بالمجلس الجماعي

من مصالح الجماعة :

- نجات درواش : رئيسة مصلحة الشؤون الإدارية
- الحسن كجاني : رئيس مصلحة التعمير

افتتح السيد رئيس اللجنة أشغال هذا الاجتماع شاكرا الحضور على تلبية الدعوة مؤكدا أن هذا الاجتماع يندرج في إطار التحضير للدورة الاستثنائية المزمع عقدها في يوم 18 غشت 2021 حيث تلا جدول الأعمال المتكون من النقطة التالية : دراسة تصميم التهيئة الجديد لمدينة تيفلت.

في معرض عرضه للنقطة موضوع جدول الأعمال أفاد السيد رئيس اللجنة أن الأمر يتعلق بمشروع معالجة تصميم التهيئة لجماعة تيفلت ، هذا الاجتماع الذي يعتبر محطة تشاورية أساسية في تنزيل المسطرة القانونية لإعداد هذه الوثيقة التعميرية البالغة الأهمية ، حيث أعطى الكلمة للسيد رئيس

مصلحة التعمير الذي واكب جميع مراحل هذا التصميم لتقديم نبذة عن مستجدات التصميم من خلال عرض مفصل لسياقه وأهدافه، وكذا جرد لجل الملاحظات الواردة على مصالح الجماعة ثم الاقتراحات الممكنة لتجويد هذه الوثيقة والتي من شأنها الاستجابة لحاجيات هذه الجماعة وتعزيز إمكانياتها التنموية والاجتماعية والاقتصادية والسياحية.

وفي معرض مداخلته أفاد السيد رئيس مصلحة التعمير انه تطبيقا لمقتضيات المادتين 24 و25 من قانون التعمير رقم 12.90 وتطبيقا للمواد 22 و23 و24 و25 من المرسوم التطبيقي للقانون الأنف الذكر، ولمقتضيات المنشور رقم 005 المتعلق بتصميم التهيئة، توصلت مصالح الجماعة من الوكالة الحضرية بالخميسات بمشروع معالجة تصميم التهيئة لجماعة تيفلت والذي تمتد صلاحيته القانونية للعشر سنوات المقبلة بعد إعداده من طرف اطر هذه الأخيرة قصد إحالته على جماعة تيفلت للتداول بشأنه من طرف المجلس الجماعي وإخضاعه لمسطرة البحث العلني. حيث تم وضعه رهن إشارة عموم المواطنين ابتداء من يوم 16 يوليوز 2021 بمقر الجماعة الترابية لتيفلت قصد الاطلاع وإبداء الملاحظات والاقتراحات لغاية استكمال مسطرة البحث العمومي في أفق المصادقة عليه من طرف المصالح المعنية. حيث بلغ مجموع تعرضات المواطنين إلى حدود اليوم 32 تعرضا.

كما أشار أيضا إلى أن الهدف من هذا المشروع بالتحديد هو مراجعة تصميم تهيئة مدينة تيفلت عبر بتصحيح الأخطاء والنقائص وإدخال التعديلات المناسبة وذلك وفق مقاربة تشاركية واستشارات موسعة مع جميع القطاعات الإدارية المتدخلة واعتمادا على مبدأ العدالة المجالية مع إعادة النظر في العناصر المعيقة للاستثمار للارتقاء به نحو مستويات أفضل .

هذا وذكر أيضا انه تم توقيف أشغال دراسة هذا التصميم لأزيد من سنة كاملة بتوصية من القطاع الوزاري الوصي إلى حين المصادقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية لمحور الخميسات / تيفلت /سيدي علال البحراوي الذي كان في طور الانجاز حيث شكل هذا المخطط إضافة نوعية لتصميم التهيئة الجديد بفضل المستجدات التي جاء بها والمتعلقة أساسا بإدماج خط السكة الحديدية شمال المدينة ومن اجل تنوير السادة أعضاء اللجنة الحاضرين عرض رئيس مصلحة التعمير مجموع الملاحظات المسجلة من قبل المواطنين وكذا تلك المسجلة من طرف المصالح التقنية بالجماعة بالإضافة إلى تقديم الاقتراحات وقد جاءت المستجدات الواردة بالتصميم كما يلي :

1. تغيير التنطيق التعميري الذي كان مخصصا للاقامات السكنية المغلقة الذي يشكل عائقا أمام الاستثمار إلى مناطق للسكن الاقتصادي من نوع He
2. تغيير المنطقة المخصصة سابقا للفيلات على طول شرق طريق ايت بلقاسم إلى مناطق للسكن الاقتصادي he و hca2
3. حذف التنطيق التعميري المخصص للسكن الاجتماعي المدعوم من الدولة HS مع تمكين المستثمرين من إقامة هذا النوع من المشاريع بجميع جهات المدينة وبجميع التنطيقات مع الاستفادة من إضافة طابق علوي
4. تغيير المنطقة السياحية غرب المدينة إلى منطقة للسكن المتنوع مع مركب للمؤسسات التعليمية (مدرسة - إعدادية - ثانوية) وفضاء اخضر على طول الطريق الوطنية تماشيا مع توجهات مخطط التهيئة العمرانية.
5. إدماج مرافق عمومية وإدارية متنوعة تبعا لاستشارات موسعة مع القطاعات الإدارية الإقليمية.
6. تعيين المناطق المعرضة للفيضانات ومنع البناء بها تبعا لخريطة للفيضانات المعدة من طرف وكالة الحوض المائي لسبو.
7. إدماج المشاريع التي هي في طور الإنجاز نظير مقر الوقاية المدنية ومقر للباشوية والمقاطعة الحضرية الرابعة

8. الاحتفاظ بالمنطقة الإدارية المقابلة لساحة مولاي الحسن كعقار احتياطي لإنشاء مقر العمالة مستقبلا.
 9. تقسيم العقار التابع للملك الخاص للدولة المجاور لمؤسسة ENAF إلى قطع أرضية مخصصة للإدارات العمومية وعددها 8 .
 10. إضافة ملاعب رياضية جديدة للقرب بالعقار التابع للملك الخاص للدولة المجاور لمركب ألعاب القوى
 11. الاحتفاظ بجميع الساحات العمومية والحدائق والمساحات الخضراء بالكامل ودون استثناء.
 12. تعديل التطبيق التعميري للعقار التابع لمصلحة السكن العسكري المجاور لثانوية وادي الذهب مع إدراج ساحة عمومية خلف الثانوية.
 13. تمكين المستثمرين من إضافة طابق إضافي عند انجازهم لمشاريع السكن الاجتماعي المدعومة من طرف الدولة بهدف تشجيعهم على إقامة هذا النوع من المشاريع للمشاريع .
 14. تخصيص منطقة **Np** لعمليات التشجير قصد تقوية المجال الأخضر بالمدينة.
 15. إضافة مناطق جديدة مخصصة للعمارات من فئات R+3 مع إجراء تعديل بضابطة التهيئة يخص مساحات الفناءات * cours * التي كانت تشكل عائقا أمام البناء والاستثمار.
 16. تحويل مشتل تيفلت إلى منتزه سياحي وايكولوجي ليشكل متنفسا جديدا لسكان المدينة.
 17. تمكين المستثمرين الراغبين في تهيئة عقارات تزيد مساحتها على 6 هكتارات من تنويع العرض السكني بمشاريعهم مما يوفر مرونة كبيرة ويرفع من الجدوى الاقتصادية.
 18. إدماج تطبيق تعميري جديد يرمز له ب ZM بالعقارات المتواجدة شمال المدينة بحكم تواجدها بمنطقة محطة القطار المستقبلية مع تمكينها من 5 طوابق .
 19. إدراج منطقة تخصص لمرافق عمومية مهيكلت ZGE ذات أهمية سوسيو اقتصادية تشكل رصيذا عقاريا لفائدة الجماعة.
 20. إحداث منطقة جديدة ZPI شمال المدينة مخصصة للمشاريع المندمجة يصل العلو بها الى 4 طوابق وتشمل العديد من الأنشطة منها الإدارية والثقافية والسياحية والسكنية مع مرافق جماعية مرفقة بفضاءات عمومية كبرى.
 21. توسيع صلاحيات استغلال التطبيق التعميري **EIC** الذي كان يرمز له سابقا ب **Cs** المخصص للتجارة والخدمات ليشمل أنشطة متنوعة نظير المراكز التجارية والفنادق والمشاريع السياحية وصالات العروض وقاعات الحفلات والمصحات والمختبرات الطبية إضافة إلى محطات الوقود.
 22. إدراج تطبيق جديد **Ei3** مخصص للأنشطة المهنية والصناعة التقليدية والمراكز التجارية مع تميزه باستغلال الطابق الأول العلوي للسكنى .
 23. إدماج مجموعة من المرافق العمومية بالتصميم الواردة بالتجزئات السكنية المرخصة.
 24. إدماج العديد من المساجد الكبيرة والمتوسطة الحجم بشكل متوازن داخل المجال الحضري للمدينة.
 25. تحويل مقر المقاطعة الحضرية الأولى إلى ساحة عمومية.
 26. إدماج مجموعة من المرافق الإدارية والعمومية بالعقار المتواجد بطريق السوق التابع للملك الخاص للدولة.
- بعد المناقشة وتبادل الآراء وافق السادة أعضاء اللجنة بإجماع الحاضرين على مجموع الملاحظات والاقتراحات الواردة أدناه لعرضها على أنظار المجلس الجماعي في إطار الدورة الاستثنائية المقرر عقدها بتاريخ 18 غشت 2021 والتي يمكن تلخيصها كالتالي :
- المطالبة بحذف التطبيق التعميري **He** الذي لا يتماشى مع خصوصيات المدينة ومتطلبات الساكنة ولا يستجيب لانتظارات الملاكين والممتد على أزيد من 50 هكتارا.
 - إدماج مرافق عمومية (دار الشباب 9 يوليو والمركز الرياضي سعيد بلقولة) بالتصميم.

- إدماج المركب الثقافي المبرمج من طرف وزارة الثقافة.
- إدماج المساحات الخضراء المتواجدة داخل تعاونية النهضة لرجال التعليم.
- تحديد الوعاءات العقارية للمدارس الثلاث بحي الرشاد (حسان بن ثابت- بني عمرو - حفصة بنت عمر).
- إحداث معهد للتكنولوجيا التطبيقية للمهن الحديثة.
- إحداث مركز نسوي اجتماعي بالعقار المجاور لإعدادية ابن اجروم.
- إدماج الملعب الرياضي للقرب المتواجد بطريق الخميسات.
- توسيع الساحة العمومية **PL13** المبرمجة بالوعاء العقاري للمقاطعة الحضرية الأولى لتشمل المرفق العمومي **Ep36**.
- حذف الملعب الرياضي **SP10** المتواجد شرق طريق ايت بلقاسم.
- تحويل الإعدادية المتواجدة جوار المحطة الطرقية الجديدة لموقع آخر بنفس المنطقة **Ec7** تفاديا للضجيج .
- إدماج مجموعة من المرافق العمومية الكائنة بتجزئة اكدال المرخصة (دار الشباب - مركز نسوي - ملعب رياضي - حديقة -...)
- حذف منطقة الفيلات الثانية شرق طريق ايت بلقاسم وتعويضها بمنطقة السكن الاقتصادي.
- تعديل مسار الطريق المدارية جنوب مدخل الطريق السيار لتوسيع منطقة السكن **Hca3**.
- تصحيح التعيين التنطقي لبعض المناطق التجارية **Cs** إلى **Eic**.
- توسيع عرض طريق التهينة رقم 140 إلى 15 م بالمقطع الرابط مع مدخل الطريق السيار.
- إدماج مرفق عمومي جنوب المرفق **Eqp5** بالعقار التابع للملك الخاص للدولة.
- تمكين البنايات والقطع الأرضية المتواجدة على الطرق التي يبلغ عرضها 15 م وما فوق من طابق ثالث بمناطق السكن الاقتصادي (بالأحياء القديمة والتجزئات المرخصة) دون شرط المساحة الأدنى 120م².
- إدماج مرافق عمومية متواجدة بتصميم تجزئة الدالية كالمركز النسوي ومقاطعة الأمن.
- حذف البنذ الوارد بضابطة التهينة الخاص ببناء فيلات بالفقرة المخصصة لتوزيع العرض السكني بالعقارات ذات مساحات 6 هكتارات وما فوق .
- إدراج بند هام بضابطة التهينة يفيد بإعطاء الأسبقية والأولوية للتجزئات المرخصة التي هي في طور الانجاز بدلا من توجهات تصميم التهينة تفاديا للتعارض الذي قد يقع مستقبلا عند دراسة ملفات المشاريع العقارية خصوصا بالمواد التي تشكل تراجعا يضر بالمشاريع وذلك بهدف تفادي الإشكالات التقنية والقانونية المحتملة .
- إعادة النظر في نسبة مواقف السيارات بمشاريع تهينة الأراضي والتجزئات واعتماد 2P/lot بالنسبة لمناطق R+4 و 1,5P/lot بالنسبة لمناطق R+3 بدلا من 2,5P/lot
- الاقتصار على إلزام المنعشين العقاريين بنسبة 5% تخصص للمرافق العمومية ومرافق القرب دون زيادات أخرى إضافية .
- تمكين المستثمرين من طابق علوي إضافي عند إحداثهم لمجمعات سكنية بمساحات لا تقل عن 400م² كمساحة أدنى .

المناقشة :

السد رئيس مصلحة التعمير: ان النقطة موضوع النقاش تهم مراجعة التصميم المعمول به حاليا وفق مجموعة من الملاحظات والاقتراحات قصد معالجة بعض النواقص والأخطاء الواردة به بالإضافة

إلى إدماج المعطيات التي جاء بها مخطط التهيئة العمرانية وكذلك إدماج بعض النقط التي دافع عنها السيد رئيس المجلس لدى المصالح المعنية والتي كانت تعتبر معيقا لعملية الاستثمار في المجال العقاري بالمدينة وخصص بالذكر التنطيق المتعلق بالإقامات المغلقة *cités fermées* والذي تبين انه لم يتم منذ سنة 2013 استغلال ولو متر مربع واحد من هذه العقارات والتي تتراوح مساحتها من 50 إلى 60 هكتار وبالتالي اقترح السيد الرئيس تعويضها بمناطق للسكن الاقتصادي إلا انه وبعد استشارات مع مصالح الوكالة الحضرية تم تخصيصها للسكن الاقتصادي من نوع تنطيق انتقالي من منطقة الفيلات التي تحيط بالمجال الحضري للمدينة إلى منطقة سكن اقتصادي عادي مع تحديد 120 م² كمساحة أدنى للبناء إضافة إلى حديقة أمامية عرضها 03 امتار و *recul* بالطابق الثاني عرضه 2.5 مترا وانطلاقا من ملاحظات السادة أعضاء لجنة التعمير خلال اجتماعها الأخير تبين أن هذا النوع من السكن غير مناسب للاستثمار العقاري بالمدينة لذلك تم اقتراح حذفه من التصميم وتعويضه بالسكن الاقتصادي العادي.

وكذلك الشأن بالنسبة للمنطقة المتواجدة شرق طريق ايت بلقاسم والتي كانت كلها عبارة عن منطقة الفيلات تم اقتراحها أيضا كمنطقة للسكن الاقتصادي .

ولتنوير المجلس الموقر أوافيكم بلائحة تعرضات المواطنين والتي لم تتجاوز 57 تعرضا وبعد تحليلها وتجميعها تبين أنها تخص 30 فقط نظرا للتشابه الحاصل في بعضها وهو رقم ضئيل مقارنة مع ما هو حاصل في بعض الجماعات حيث تشتمل مجملها في ما يلي :

- ✓ تعرض على إحداث طرقات ببعض العقارات
 - ✓ تعرض على إدراج بعض المرافق العمومية
 - ✓ المطالبة بتغيير التنطيق التعميري الخاص بالسكن *He* مع الاحتفاظ بالسكن الاقتصادي من نوع *hca2*
 - ✓ التعرض على بعض المساحات الخضراء ومنطقة الاغراس
 - ✓ التعرض على بعض المناطق الممنوعة من البناء
 - ✓ التعرض على منطقة فلاحية متواجدة خارج *la rocade* المحيطة بالمدينة
 - ✓ التعرض على المحارم *les emprises* الخاصة بالطرقات
 - ✓ التعرض على المنطقة الإدارية والمخصصة لإحداث عمالة بالمدينة المقابلة لساحة مولاي الحسن
 - ✓ التعرض عن التنطيق الخاص بالفيلات بالطريق المؤدية للمشتل
- السيد محمد بولعنان** :لدى ملاحظة حول الاقتراح الأخير الوارد بالتقرير وهي الاقتصار على إلزام المنعشين العقاريين بنسبة 5% تخصص للمرافق العمومية ومرافق القرب دون زيادات أخرى إضافية اقترح تغيير هذه النسبة لكونها نسبة ضعيفة لن تسمح بإقامة أي مرفق عمومي، و لذلك اقترح بمضاعفتها.

السيد رئيس مصلحة التعمير إن المساهمة المطلوبة من المنعش العقاري يجب تكون متوازنة ومحفزة على الاستثمار مع مراعاة طبعا مصالح الجماعة والمدينة

فعلى سبيل المثال إذا كانت مساحة العقار المراد تجزئته هي 01 هكتار في منطقة اقتصادية ف 50% منه تخصص للطرقات عرضها 12 متر على الأقل ثم 5 % للمساحات الخضراء إضافة إلى تخصيص مواقف للسيارات بمعدل واحد عن كل بقعة إضافة إلى نسبة 5 % المخصصة للمرافق .

هذا وأود أن أحيطكم علما أن تصميم مدينة تيفلت يحضى بامتيازات مهمة خلافا لبعض الجماعات المجاورة كسيدي علال البحراوي والخميسات لأنه الوحيد في الإقليم الذي ينص على مساحة 80 م² كحد ادني في منطقة السكن الاقتصادي وهذا طبعا يشجع على الاستثمار بالمدينة ويمكن شريحة واسعة من المواكنين الولوج للسكن.

السيد محمد بولعنان: إن العقارات المخصصة للتجزئات بالمدينة مساحتها ضيقة كما أن هناك اختلاف في شكلها قد لا يسمح بتوفير مرافق أخرى .

السيد رئيس مصلحة التعمير: إن تخصيص نسبة 5% للمرافق العمومية ومرافق القرب جاءت مراعاة للعدالة العقارية تجاه الملاكين دون تمييز لان تصميم التهيئة يتضمن جميع المرافق العمومية المطلوب إنجازها بالمدينة في ظرف عشر سنوات المقبلة وذلك باستشارة جميع المصالح الادارية الخارجية التي عقدت اجتماعات ماراطونية في هذا الشأن بمقر الوكالة الحضرية .

السيد كريم تاج : أتساءل أولا عن كيفية التعامل من الناحية القانونية مع تعرضات وملاحظات المواطنين .

السيد الرئيس : إن جميع الملاحظات والتعرضات الايجابية التي تم تلقيها من طرف المواطنين سوف يتم تبنيها واخذها بعين الاعتبار وكذا الدفاع عنها لدى المصالح المختصة .

السيد رئيس مصلحة التعمير : بعد القيام بعملية تحليل جميع التعرضات الواردة على مصالح الجماعة تبين انه يمكن الترافع على معضما لدى المصالح المختصة باستثناء مجموعة منها تخص المنفعة العامة والمصلحة العليا للجماعة .

السيد كريم تاج : إن التوقعات التي عبرت عنها المصالح الخارجية بخصوص إحداث بعض المرافق الإدارية بالمدينة تتطلب مزيدا من الضبط حتى يمكن تحقيقها وتنزيل عدالة مجالية فعلية خصوصا أن هذا التصميم سوف يرهن المدينة لمدة عشر سنوات .

السيدة إيمان بنا البغدادي : أتساءل عن مال العقار المخصص للسوق الأسبوعي والمتواجد بالجهة الشرقية للمدينة .

السيد رئيس مصلحة التعمير انطلقا مما جاء به مخطط توجيه التهيئة العمرانية فقد تقرر إخراج السوق الأسبوعي من المدار الحضري للمدينة وبالتالي فالعقار الذي يحتضن مرفق السوق الأسبوعي الحالي أصبح له تنطبق مغاير وهو zonage valorisé يتضمن مرافق مهيكلة وبالتالي فالجماعة سوف تستفيد منه بإحداث مشاريع سوسيواقتصادية هامة

السيد ممثل الوكالة الحضرية بالخميسات: أولا وقبل كل شيء يجب التوضيح انه أثناء إعداد هذا التصميم تم اعتماد مبدأ العدالة المجالية والعقارية خدمة لمصالح الساكنة وكذا الجماعة. خصوصا في ما يتعلق بالمرافق العمومية حيث تم تغيير مجموعة من التطبيقات منها اعتماد He او السكن الاقتصادي المطور بدل الاقامات المغلقة التي تتواجد بأطراف المدينة لذلك فمدينة تيفلت سوف تحض انطلقا من التعديلات والتصحيحات العقلانية التي عرفها التصميم على مكانة كبيرة مقارنة مع الجماعات المجاورة على اعتبار أن هذا التصميم يعد نموذجا بامتياز.

السيد اسماعيل بنوري : لقد جاء في تقرير اللجنة وكذا التوصيات التي سبق أن انبثقت عن المجلس الجماعي خلال إحدى الدورات السابقة التأكيد على عدم المساس أو إجراء إي تعديل يهم الفضاءات الخضراء بالمدينة والمساحات العمومية وهذا ما نتشبت به بل نطالب أيضا بمزيد منها .

السيد رئيس مصلحة التعمير لقد تم تفعيل هذه التوصية أثناء مراجعة هذا التصميم كما سوف يتم الترافع بشأنها.لانه من الناحية المبدئية ونحن بصدد معالجة بعض الاخطاء بتصميم التهيئة لا يمكن حذف المساحات الخضراء والمساحات العمومية رغم تعرضات المواطنين والتي لن تقبل حتما ما عدا بعض المناطق التي ليست مناطق خضراء والتي تمت إضافتها جوار المناطق المهدة بالفيضانات تم تخصيصها ل *zone de boisement* . والتي يمكن تعديلها مستقبلا.

وفي ما يتعلق بالنقط التي تم التشاور بشأنها مع السيد رئيس المجلس والتي يجب التثبت بها والاحتفاظ بها فهي كالتالي :

✓ المنطقة الإدارية المتواجدة بالواجهة الرئيسية بالمدينة للمدينة Ad13

- ✓ بعض المرافق المبرمجة من طرف بعض القطاعات الوزارية واطح بالذكر بعض المؤسسات التعليمية المبرمج إحدائها في غضون السنة المقبلة .
 - ✓ المناطق المعرضة لأخطار الفياضانات والتي لا يمكن التدخل بشأنها لأنها جاءت بتوصية من وكالة الحوض المائي لسبو التي وضعت خريطة تخص مناطق الفياضانات خلال 100 سنة.
 - ✓ المحطة الطرقية المدرجة بمدخل المدينة عبر الطريق السيار.
 - ✓ الطرق المهيكلة الأساسية التي تربط بين الأحياء وجهات المدينة
 - ✓ جميع النقط التي تتماشى مع قوانين التعمير
- السيد محمد بولغان :** نحن الآن بصدد الحديث عن المرافق العمومية التي توجد بالأراضي الفارغة ولا علم لنا ببرمجتها اللهم المدرسة المتواجدة بحي الدالية ، وبالتالي نحن لا نريد مدينة إسمنتية فقط. وهنا لا بد من التذكير بالتوصية التي جاءت بالتقرير وهي تمكين البنايات المتواجدة على الشوارع التي يبلغ عرضها 15 مترا مربعا و ما فوق" يجب اولا تحديد الشوارع المستهدفة، و دراسة كل شارع على حدة لتحديد الآثار السلبية الممكنة للقرار المتخذ على باقي الجيران قبل السماح بإضافة الطابق المعني .
- السيد الرئيس** إن تصميم التهينة مر عبر مساطر تقنية دقيقة وواقعية بتدخل مجموعة من الأطراف منها الوكالة الحضرية والمصالح الخارجية وتم أخذ بعين الاعتبار كل ما يخدم مصلحة الساكنة .
- السيد رئيس مصلحة التعمير** لقد تم احترام جميع المساطر القانونية المعمول بها في قانون التعمير أثناء تنزيل هذا التصميم كما أن وضع المرافق العمومية به تم بعناية كبيرة باستشارة جميع المصالح المعنية وبرسائل رسمية للقطاعات الوزارية المختلفة منها وزارة التعليم التي برمجت مجموعة من المؤسسات التعليمية تم أخذها بعين الاعتبار.

عملية التصويت على تصميم التهينة الجديد لمدينة تيفلت وفق التعديلات المدخلة عليه

- عدد الحاضرين : 21
- عدد المصوتين لصالح : 20
- عدد المصوتين ضد : 00
- عدد الممتنعين : 01

المقرر رقم 2021/46

- صادق المجلس الجماعي لمدينة تيفلت برسم الدورة الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 18 غشت 2021 في إطار جلستها الفريدة بأغلبية السادة أعضاءه الحاضرين على تصميم التهينة الجديد لمدينة تيفلت مع الالتماس بأخذ بعين الاعتبار الملاحظات والمقترحات التالية :
- المطالبة بحذف التنطيق التعميري He الذي لا يتماشى مع خصوصيات المدينة ومتطلبات الساكنة و لا يستجيب لانتظارات الملاكين والممتد على أزيد من 50 هكتار
 - إدماج مرافق عمومية (دار الشباب 9 يوليو والمركز الرياضي سعيد بلقولة) بالتصميم.
 - إدماج المركب الثقافي المبرمج من طرف وزارة الثقافة
 - إدماج المساحات الخضراء المتواجدة داخل تعاونية النهضة السكنية لرجال التعليم
 - تحديد الوعاءات العقارية للمدارس الثلاث بحي الرشاد (حسان بن ثابت- بني عمرو - حفصة بنت عمر).
 - إعادة تحديد الوعاءات العقارية المحتضنة لمرافق عمومية : الإعدادية EC4 ودار الشباب SC10 لتداخلها مع عقارات الخواص

- إعادة النظر في موقع المرفق العمومي .. مركز الاستقبال EP928 وإدماجها داخل العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.
- إعادة تحديد المرفق العمومي EQ21 وتخصيص جزء منه للسكن الوظيفي التابع لوزارة الداخلية
- إدماج المركز الاجتماعي المخصص لأطفال التوحد بجزء من المرفق العمومي EP918 مساحته الإجمالية 1000 م².
- إحداث معهد التكنولوجيا التطبيقية للمهن الحديثة بالمنطقة المجاورة لمدخل الطريق السيار.
- إحداث مركز نسوي اجتماعي بالعقار المجاور لإعدادية ابن أجروم .
- إدماج الملعب الرياضي للقرب المتواجد بطريق الخميسات.
- توسيع الساحة العمومية PL13 المبرمجة بالوعاء العقاري للمقاطعة الحضرية الأولى لتشمل المرفق العمومي EQP36 .
- حذف الملعب الرياضي SP10 المتواجد شرق طريق ايت بلقاسم وإعادة النظر في الملعب الرياضي SP15 جوار حي السعادة لصغر عرض العقار .
- تحويل الإعدادية المتواجدة جوار المحطة الطرقية الجديدة لموقع اخر بنفس المنطقة EC7 تفاديا للضجيج والصداع.
- إدماج مجموعة من المرافق العمومية الهامة الكائنة بتجزئة اكدال المرخصة (دار الشباب - مركز نسوي - ملعب رياضي - حديقة ...)
- حذف منطقة الفيلات الثانية شرق طريق ايت بلقاسم وتعويضها بمنطقة السكن الاقتصادي (2eme bande)
- تعديل مسار الطريق المدارية جنوب مدخل الطريق السيار لتوسيع منطقة السكن Hca3 .
- تصحيح التعيين التنطقي لبعض المناطق التجارية التي تجمل رمز Cs إلى Eic وعلى وجه الخصوص تلك التابعة للخواص (Cs3-Cs4-Cs1-Cs6)
- توسيع عرض الطريق التهيئة رقم 140 الى 15 م بالمقطع الرابط مع مدخل الطريق السيار
- إدماج مرفق عمومي جنوب المرفق EQps بالعقار التابع للملك الخاص للدولة
- تمكين البنايات والقطع الأرضية المتواجدة على الطريق التي يبلغ عرضها 15 م وما فوق من طابق ثالث لمناطق السكن الاقتصادي (بالأحياء القديمة والتجزئات المرخصة) دون شرط المساحة الأدنى 120 مترا.
- إدماج مرافق عمومية متواجدة بتصميم تجزئة الدالية كالمركز النسوي - مقاطعة الأمن .
- حذف بضابطة التهيئة عنصر بناء فيلات بالفقرة المخصصة لتنويع العرض السكني بالعقارات ذات مساحات 6 هكتارات وما فوق مع الاحتفاظ بإدماج قطع أرضية مخصصة للفيلات .
- إدراج بضابطة التهيئة لبند هام يفيد بإعطاء الأسبقية والأولوية للتجزئات المرخصة والمسلمة بدلا من توجهات تصميم التهيئة بشأن التعارض الذي قد يقع مستقبلا عند دراسة ملفات المشاريع العقارية خصوصا بالمواد التي تشكل تراجعا يضر بالمشاريع بهدف تفادي الإشكالات التقنية والقانونية المحتملة. يتعلق الأمر على الخصوص بالتجزئات السكنية الغير حاصلة على تسليم الأشغال حتى الآن وتجاوزت صلاحية رخصها ثلاث سنوات وبلغت أشغال التجهيز بها مراحل متقدمة
- **maintient de la conception initiale des lotissements autorisés**
- إعادة النظر في نسبة مواقف السيارات بمشاريع تهيئة الأراضي والتجزئات واعتماد lot /2p بالنسبة لمناطق R+4 و lot/1,5p بالنسبة لمناطق R+4 بدلا من lot/2,5p
- الاقتصار على التزام المنعشين العقاريين بنسبة 5% تخصص للمرافق العمومية ومرافق القرب دون زيادات أخرى إضافية .

- تمكين المستثمرين من طابق علوي إضافي عند إحداثهم لمجمعات سكنية بمساحات لا تقل عن 400 كمساحة أدنى .
- تمكين المستثمرين من إقامة مشاريع السكن الاقتصادي المدعوم من الدولة بجزء من عقاراتهم بدلا من المساحة الإجمالية للعقار مع تحديد المساحة الأدنى في هكتار واحد .
- إعادة النظر في إعداد مواقف السيارات ونسبة إنجازها بالتجزئات الجديدة لتلائم متطلبات المدينة من جهة وتراعي الجدوى الاقتصادية للمشاريع العقارية من جهة أخرى وفي هذا السياق نقترح ما يلي :

✓ 1Place / lot pour le secteur Hca2 économique

✓ 2 Place / lot pour le zonage R+3

✓ 2,5 Place / lot pour le zonage R+4et R+5

- إحداث منطقة للفضاءات العمومية المندمجة وسط المدينة بمنطقة التعيين التعميري Zpi الواقعة على شارع المسيرة الخضراء تبعا للتصور المعماري المنجز من طرف المجلس الجماعي لمدينة تيفلت المتضمن لساحة عمومية كبرى ومواقف عمومية للسيارات مع فضاءات للرياضة والترفيه.

رئيس المجلس

كاتب المجلس

امبارك إفرح



رئيس المجلس
تيفلت

عبد الصمد عرشان

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة إقليم الخميسات
باشوية تيفلت
جماعة تيفلت

رئيس المجلس الجماعي لمدينة تيفلت

إلى
سيادة مستشار صاحب الجلالة
الديوان الملكي
القصر الملكي العامر الرباط

السلام عليكم ورحمة الله، بوجود مولانا المنصور بالله

وبعد،

مولاي صاحب الجلالة والمهابة:
يتشرف خديم الأعتاب الشريفة رئيس مجلس جماعة تيفلت، إقليم الخميسات بمناسبة اختتام أشغال الدورة الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 18 غشت 2021، أصالة عن نفسه ونيابة عن كافة أعضاء المجلس الجماعي وسكان المدينة، بأن يرفع إلى السدة العلية بالله أصدق آيات الولاء والإخلاص معربين لجلالتكم عن تأكيدنا لأواصر البيعة وتشبثنا الدائم بأهداب العرش العلوي المجيد الضامن لوحدة البلاد واستقرارها.

مولاي صاحب الجلالة

إن رعاياكم الأوفياء بهذه الجماعة ليغتنمون هذه الفرصة ليعبروا لجلالتكم عن صادق الامتنان لروح مبادراتكم النيرة والاهتمام المتزايد لجلالتكم في بناء صرح الأمة المغربية عبر الأوراش الكبرى التي تسهر عليها جلالتمم والتي من خلالها يعيش المغرب على عهدكم الزاهر تحولا لافتا وتقدما كبيرا. إننا يا مولاي، نعتبر أنفسنا جنودا مجندين وراء جلالتمم الشريفة للدفاع بالغالي والنفيس عن مقدساتنا الوطنية مؤكدين وفاءنا وإخلاصنا لشخصكم الكريم سيرا على نهج أبائنا وأجدادنا. أبقاكم الله يا مولاي نورا وملأنا لشعبكم الوفي ومحققا لأماله وبنائنا لصرح أمجاده ونهضته، وأدام نصركم وحفظكم بما حفظ به الذكر الحكيم وأقر عينكم بولي عهدكم صاحب السمو الملكي المحبوب مولاي الحسن وشد أزركم بصنوكم السعيد صاحب السمو الملكي الأمير مولاي رشيد وسائر أفراد الأسرة الملكية الشريفة.

إنه للدعاء سميع وبالإجابة قدير
والسلام على المقام العالي بالله ورحمته تعالى وبركاته
وحرر بتيفلت في 09 محرم 1443 هجرية
المه افة 18 غشت 2021 ملادة

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة إقليم الخميسات
باشوية تيفلت
جماعة تيفلت

رئيس المجلس الجماعي لمدينة تيفلت

إلى
سيادة مستشار صاحب الجلالة
الديوان الملكي
القصر الملكي العامر الرباط

السلام عليكم ورحمة الله، بوجود مولانا المنصور بالله

وبعد،

مولاي صاحب الجلالة والمهابة:
يتشرف خديم الأعتاب الشريفة رئيس مجلس جماعة تيفلت، إقليم الخميسات بمناسبة اختتام أشغال الدورة الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 18 غشت 2021، أصالة عن نفسه ونيابة عن كافة أعضاء المجلس الجماعي وسكان المدينة، بأن يرفع إلى السدة العلية بالله أصدق آيات الولاء والإخلاص معربين لجلالتكم عن تأكيدنا لأواصر البيعة وتشبثنا الدائم بأهداب العرش العلوي المجيد الضامن لوحدة البلاد واستقرارها.

مولاي صاحب الجلالة

إن رعاياكم الأوفياء بهذه الجماعة ليقتنمون هذه الفرصة ليعبروا لجلالتكم عن صادق الامتنان لروح مبادراتكم النيرة والاهتمام المتزايد لجلالتكم في بناء صرح الأمة المغربية عبر الأوراش الكبرى التي تسهر عليها جلالتمم والتي من خلالها يعيش المغرب على عهدكم الزاهر تحولا لافتا وتقدما كبيرا. إننا يا مولاي، نعتبر أنفسنا جنودا مجندين وراء جلالتمم الشريفة للدفاع بالغالي والنفيس عن مقدساتنا الوطنية مؤكدين وفاءنا وإخلاصنا لشخصكم الكريم سيرا على نهج أبائنا وأجدادنا. أبقاكم الله يا مولاي نخرا وملاذا لشعبكم الوفي ومحققا لأماله وبانيا لصرح أمجاده ونهضته، وأدام نصركم وحفظكم بما حفظ به الذكر الحكيم وأقر عينكم بولي عهدكم صاحب السمو الملكي المحبوب مولاي الحسن وشد أزركم بصنوكم السعيد صاحب السمو الملكي الأمير مولاي رشيد وسائر أفراد الأسرة الملكية الشريفة.

إنه للدعاء سميع وبالإجابة قدير
والسلام على المقام العالي بالله ورحمته تعالى وبركاته
وحرر بتيفلت في 09 محرم 1443 هجرية
الموافق 18 غشت 2021 ميلادية
خديم الأعتاب الشريفة
عبد الصمد عرشان



رئيس المجلس الجماعي لمدينة تيفلت