

Communiqué du bureau de l'Association



Rabat le 05/11/2022

Note à l'attention des adhérents

La présente note a pour objet de présenter les étapes franchies et à franchir en vue de réaliser notre projet.

1- Depuis la tenue de la dernière rencontre au mois d'Octobre 2021 (17 Octobre 2021), l'acquisition du terrain a été achevée. Le certificat de propriété est désormais au nom de l'association.

2- Un projet de morcellement a été élaboré et des pourparlers ont été engagés avec l'agence urbaine en vue de son autorisation. Une conclusion est clairement ressortie, cette méthode prendra plus de temps et prendra un long chemin avec le risque de blocage à mi-chemin et cela face à chaque acteur (Agence du bassin, Agence urbaine, Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie, etc.). Il fallait donc imaginer un concept sûr et en accord avec la réglementation qui permet l'éclatement des titres mères en parcelles de **1ha** chacune.

3- Pour ce faire, des réunions/discussions ont été accentuées avec des architectes et des consultants du domaine en vue d'examiner les scénarios les plus favorables pour l'aboutissement du dossier d'autorisation.

En tenant compte de ce qui précède, et en examinant les cinq (05) différents scénarios possibles, le bureau en collaboration avec les équipes techniques a identifié deux (02) scénarios avantageux pour un aboutissement sûr et efficace du projet à savoir « lotissement rural » et « projet intégré » :

- Lotissement rural : Le premier scénario consiste en le dépôt d'un projet de lotissement rural. Cette démarche présente l'inconvénient de devoir prévoir des voies de 12m d'emprise et de les céder gratuitement à la commune avec la conséquence d'un nombre réduit de lots puisque les voies prennent une grande surface.
- Projet intégré : Le deuxième scénario consiste en un projet intégré de construction d'un groupement d'habitations dispersées. Cette démarche où la voirie fait partie des espaces communs permet de réduire les emprises de voies et gagner donc en nombre de fermes en plus de présenter un projet intégré d'investissement permettant d'aspirer à bénéficier de l'aide de l'état pour le hors site (eau potable, réseau électrique, route provinciale, etc.).

- 4- Le deuxième scénario a été retenu et une plaquette a été confectionnée en vue de demander un accord de principe auprès du Centre Régional d'Investissement (CRI).

La préparation de cette plaquette a nécessité plusieurs réunions visant à développer une vision cohérente qui doit allier les deux éléments clefs suivants :

- Le droit de chaque adhérent d'avoir la pleine propriété de son terrain de 1Ha
- La préservation des ressources hydriques avec une activité agricole écoresponsable

Par ailleurs, des actions préparatoires devaient être menées notamment en ce qui concerne l'adaptation des parcelles de titres fonciers au concept du projet en recourant à une mise à jour de l'ensemble de l'assiette foncière d'une part, et les investigations agronomiques globales pour définir les types de cultures à prévoir sur le terrain d'autre part.

Ce travail a pris plus de 6 mois et un dossier de demande d'accord de principe a été déposé auprès du CRI au mois d'Aout 2022.

- 5- Afin de garantir la répartition des lots, les composantes du projet et les masses bâties, la plaquette déposée s'est focalisée sur ces éléments. Aussi, la commission a jugé qu'elle n'avait pas mis suffisamment l'accent sur l'aspect agricole avec son volet éco responsable. Elle a donc émis un avis défavorable tout en précisant qu'elle est prête à examiner les améliorations à apporter dans ce sens.

- 6- Nous avons donc saisi cette opportunité et préparé une nouvelle mouture où le principe d'éclatement des lots ne change pas et en répondant aux soucis de l'administration à travers la limitation des forages, la fourniture des plans d'irrigation par goutte à goutte et la définition des essences arboricoles à planter. Par ailleurs, il convient de noter que cela a nécessité l'élaboration d'un dossier technique détaillé pour mettre en évidence notre vision pour les aspects en relation avec l'exploitation agricole intégrée, surtout que c'est un projet sans précédent dans la région (voir au Maroc).

- 7- Cette nouvelle mouture a déjà reçu un écho favorable et nous attendons simplement le feu vert des autorités pour la manière de la déposer officiellement. Chose qui devra intervenir dans les prochains jours.