

التعمير

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة

1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90

المتعلق بالتعمير¹

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه ؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يوليو 1991).

وحرر بالرباط في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي،

1- الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول: تعريفات أولية

المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد بـ:

– الجماعات الحضرية: البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسماة "المراكز المستقلة"؛

– المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛

– المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص²؛

– المجموعات العمرانية: المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال، من أراض قروية تجاورها وتربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها.

2- أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2061.

المادة 1:

" تعين حدود دوائر المراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وحدود المجموعات العمرانية بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأى الوزراء المكلفين بالداخلية والأشغال العمومية والفلاحة والسكنى.

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بوثيقة تتكون من رسوم بيانية وتتضمن الحدود المذكورة التي يجب أن تكون مجسدة بانصاب موحدة تتصل إن اقتضى الحال بالشبكة الجيوديزية.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين وفق الإجراءات والشروط المقررة أعلاه."

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

ويمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تجاوز 25 سنة.

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة.

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

1. تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛
2. تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها³؛

3- أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.832 ، سالف الذكر.

3. تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الزراعية والغابوية ؛
 - المناطق السكنية وكثافتها؛
 - المناطق الصناعية؛
 - المناطق التجارية؛
 - المناطق السياحية؛
 - المناطق المثقلة بارتفاعات كارثيات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية ؛
 - الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
 - المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
 - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛
 - المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.
4. تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛
5. تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية ؛
6. تحديد مبادئ تنظيم النقل؛
7. حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

المادة 2 :

" تعين حدود المناطق الزراعية والغابوية المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 4 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بخريطة تنطبق زراعي أو غابوي بحسب الحالة."

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن اقتضى الحال، تصميمًا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته؛
- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصًا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 6

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي⁴.

المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية⁵، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق

4- أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 3:

" يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب على الإدارات والمؤسسات العامة لأجل إعداد مشروع مخطط توجيهي للتهيئة العمرانية أن تبلغ إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية المراد إنجازها في نطاق المخطط التوجيهي المقترح.

ويجب أن يتم تبليغ الوثائق المذكورة بطلب من السلطة الحكومية المشار إليها أعلاه داخل أجل لا يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الطلب الأنف الذكر.

ويمكن إذا استلزم ذلك تنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة وبناء على طلب من السلطة الحكومية المعنية أن يراجع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الجاري به العمل وذلك وفق الصور والإجراءات المقررة لإعداده والموافقة عليه."

5- أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 7:

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع المخطط التوجيهي الذي تم إعداده وفقا لأحكام المواد 3 إلى 6 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحات إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90."

أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي⁶.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط المحال إليها.

المادة 8

تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 9

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأسمالها بأجمعه مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة أن تنقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

المادة 10

كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الإذن في إنجازها، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق، إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات القروية⁷ يجب أن تنقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و 2 و 3 و 4 من المادة 4 أعلاه.

6- تم نسخ الظهير الشريف رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي بمقتضى المادة 144 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 16 رمضان 1423 (21 نوفمبر 2002)، ص 3468.

7- ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 موافق 25 يونيو 1960؛ الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

الفرع الخامس: أحكام متنوعة

المادة 12

تصاميم التهيئة وتصاميم التنطيق وتصاميم التنمية المتعلقة بمناطق تكون فيما بعد محل مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية تظل سارية المفعول إذا كانت قد تمت الموافقة عليها قبل تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على المخطط الآنف الذكر، بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

وفي حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق المشار إليها في الفقرة السابقة للتوجيهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية، يجب أن يتخذ - داخل شهر على الأكثر من تاريخ الموافقة على هذا المخطط - مقرر رئيس المجلس الجماعي بعد مداوات المجلس يقضي بدراستها وفق أحكام المادة 21 من هذا القانون وتحدد فيه المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

الفصل الثاني: تصميم التنطيق

الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق

المادة 13

يهدف تصميم التنطيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصاميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيق على :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال ؛
- تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛
- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛
- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

يشتمل تصميم التنطيق على :

- وثيقة تتكون من رسوم بيانية ؛
- نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

الفرع الثاني: دراسة تصميم التطبيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه

المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتتم الموافقة عليه وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي⁸.

المادة 16

يحال مشروع تصميم التطبيق، قبل أن توافق عليه الإدارة⁹، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

8- أنظر المواد 12 و 13 و 16 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 12:

" يتم إعداد مشروع تصميم التطبيق بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل."

المادة 13:

" تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، بحسب الحالة بعرض مشروع تصميم التطبيق الذي تم إعداده وفقاً لأحكام المادة السابقة على لجنة محليه يحدد تأليفها وتسييرها وفقاً لما ورد في المادة 5 من هذا المرسوم لإبداء رأيها فيه."

المادة 16:

" يوافق على تصميم التطبيق بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ينشر في الجريدة الرسمية."

9- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 15 :

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التطبيق الذي تم إعداده وفقاً لأحكام المواد 12 و 13 و 14 أعلاه إلى مجالس الجماعات و إن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 .

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحاتها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو إلى مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة قصد دراستها وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 ."

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها.

المادة 17

يسري مفعول تصاميم التنطيق خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليها.

الفصل الثالث: تصميم التهيئة

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

يوضع تصميم التهيئة لـ :

- أ. جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية ؛
- ب. جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة¹⁰ سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

المادة 19

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

1. تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة

10- أنظر المادة 17 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 17:

" تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18- ب من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر. وينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية."

- سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال ؛
2. المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛
 3. حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
 4. حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
 5. حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)¹¹ وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
 6. المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ؛
 7. المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية؛
 8. الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛
 9. ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيبجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاعات المعمارية ؛
 10. الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت ؛

11- تم نسخ أحكام القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)، بمقتضى المادة 117 من القانون رقم 30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.150 بتاريخ 13 من رمضان 1431 (24 أغسطس 2010)؛ الجريدة الرسمية عدد 5885 بتاريخ 16 ذو القعدة 1431 (25 أكتوبر 2010)، ص 4805.

11. المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين ؛

12. دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛

13. المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وينص تصميم التهيئة إن اقتضى الحال ذلك على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه تطبيقا لمقتضيات البنود 1 و 9 و 11 من هذه المادة بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بتلك التغييرات.

المادة 20

يشتمل تصميم التهيئة على:

- وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛
- نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 21

قبل وضع تصميم التهيئة، يجوز اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسته ويعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم التهيئة المزمع دراسته.

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة¹² أو بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يتداول المجلس في ذلك.

ويستمر مفعول القرار المشار إليه أعلاه مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويجوز تجديده مرة واحدة لمدة مساوية للمدة الأولى.

المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، بيد أنه يمكنه أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة¹³ إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة

12- أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 18 :

" يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة."

13- أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 18:

العمرانية عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلا القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الأنف الذكر.

المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي¹⁴.

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة عليه إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته، وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك.

وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها¹⁵.

المادة 25

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته.

" يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة." 14- أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 19:

" يتم إعداد مشروع تصميم التهيئة بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل."

15- أنظر المادتين 22 و 25 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 22:

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التهيئة الذي تم إعداده وفقا للمواد 19 و 20 و 21 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس الجماعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون المشاء إليه أعلاه رقم 12.90."

المادة 25:

" يقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه الاقتراحات المشار إليها في المادة 22 أعلاه إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 وبتصال مع الوكالة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب أن تكون الاقتراحات المذكورة مشفوعة بملف البحث العلني الذي يتضمن بوجه خاص الملاحظات التي قدمها الجمهور حول البحث المذكور وقامت المجالس بدراستها."

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى اطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث¹⁶. ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

المادة 26

يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات والشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون اذاك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

المادة 28

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 أعلاه.

16- أنظر المادتين 23 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 23 :

" يجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح البحث العلمي المشار إليه في المادة 25 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور ويشار فيه إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة.

ويجب أن ينشر الإعلان المذكور مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية، ويكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة.

ولرئيس مجلس الجماعة المعني بالأمر أن يستعمل بالإضافة إلى ذلك أي وسيلة من وسائل الإعلان الملائمة."

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات.

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة، ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 29

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)¹⁷ على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الأنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

تحدد التعويضات المستحقة لأصحاب الأراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

– فيما يخص الطرق: باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من هذا القانون؛

17- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) ؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980؛ كما تم تغييره وتتميمه.

– فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات: وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الأنف الذكر المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

تتخذ مجالس الجماعات، وكذلك مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، بتنسيق مع الإدارة، جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة.

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط

حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما

تستوجبه العملية

الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة

المادة 32

يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس أن يصدروا قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها.

ويمكن أن تعتبر القرارات المشار إليها أعلاه بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

ولهذه الغاية تعين في القرارات الأنفة الذكر العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

المادة 33

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، بعد موافقة الإدارة على مشاريعها والتحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجد¹⁸.

18- أنظر المادة 28 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشيرات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، قبل افتتاح البحث العلني في شأنها. وتكون مدة هذا البحث شهرا فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية¹⁹.

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، على ألا يتجاوز هذا الحظر ستة أشهر²⁰.

المادة 34

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها، ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات، وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

وابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تغطية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الأنفة الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

بيد أن الأراضي التي تشملها قرارات تخطيط حدود الطرق العامة لم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة، ولا

" تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها بعد موافقة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير على أن تراعى في ذلك التأشيرات المقررة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل." 19- أنظر المادة 29 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 29:

" تطبق إجراءات الإعلان المنصوص عليها في المادتين 23 و 24 من هذا المرسوم على البحث العلني المقرر في الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها." 20- أنظر المادة 30 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 30:

" تنشر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها في الجريدة الرسمية وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 33 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90."

يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان الغرض الذي تخصص له الأرض مؤقتا لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.

ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الأنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 35

تسري الأحكام المقررة في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون.

المادة 36

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

المادة 37

تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية، وذلك إما برضى ملاكها وإما بنزع ملكيتها منهم، مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية :

- يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزما بالمساهمة مجانا في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلا يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساويا لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية ؛

- إذا بقى من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تتملكه إذا طلب منها المالك ذلك؛

- بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائنا للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة

المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدنيا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

المادة 38

يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفا رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة.

ولا يمكن بأي حال أن تعتبر في تحديد التعويض المصروفات المترتبة على الأشغال المأذون في إنجازها عملا بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 أعلاه.

ويتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، ويقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك.

المادة 39

الطرق الخاصة

لا يتمتع مالكو العقارات المجاورة للطرق غير المفتوحة للمرور العام، خصوصا المسالك المخصصة للمشاة أو لراكبي الدراجات، بحق النفوذ إليها وحق الوقوف بجانبها المعترف بهما لمالكي العقارات المجاورة للطرق العامة.

وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه، خصوصا شروط السماح لمالكي العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) وإما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة.

ويجب أداء تعويض عن جميع المساحة المنزوعة ملكيتها التي تتكون منها الطرق الخاصة التي لا يتمتع فيها ملاك الأراضي المجاورة لها بالحقوق المشار إليها أعلاه أو يتمتعون فيها ببعض هذه الحقوق فقط.

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء

المادة 40

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك :

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛
 - خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
 - داخل التجزئات المأدون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.
- ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

المادة 41

يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة.

وفي المنطقة المحيطة بجماعة حضرية يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة القروية المزمع إقامة البناء على أرضها بتنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية.

المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه، وذلك إما في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم²¹، ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتقاقات التي يجب أن تخضع

21- أنظر المادة 31 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 31:

" تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اقتراح المراسيم المتخذة تطبيقا للمادة 42 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90."

لها المباني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل²².

المادة 44

علاوة على ما ذكر أعلاه، عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ببناء:

- عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشمل على ستة مساكن؛
- عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبينة عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

وتتجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي²³، ويجب أن تتوفر فيها

22- أنظر المادة 32 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 32:

" تطبيقا لأحكام الفترة الثانية من المادة 43 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 و دون إخلال بوجوب الحصول على الرخص والآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب أن يعرض كل طلب للحصول على رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيه مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.

وإضافة إلى ما ذكر، يجب الحصول على:

- رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية أو المجاورة للملك البحري العام؛
- رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية."

23- أنظر المادة 33 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المتطلبات الأمنية اللازمة وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 45

إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة :

- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛
- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

المادة 46

إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي²⁴.

يجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

المادة 33:

" الخطوط اللازمة لربط المباني المراد إقامتها بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة والمقررة في المادة 44 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90.

يجب أن تقام وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير."

24- أنظر المادة 34 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 34:

" تحدد فيما يلي، مع مراعاة أحكام المادتين 35 و36 من هذا المرسوم، الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة إنجازها تطبيقا للمادة 46 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90:

1. أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا؛
2. ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع؛
3. ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8.50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقه."

المادة 47

لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

المادة 48

في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين المشار إليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه**المادة 50**

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في (ب) من المادة 18 أعلاه تكون الاستعانة:

– بمهندس معماري حر ؛

– بمهندسين مختصين؛

واجبة فيما يتعلق بـ:

– كل بناء جديد؛

– كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء؛

– جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء.

المادة 51

خارج الدوائر المشار إليها في المادة 50 أعلاه تكون الاستعانة بـ:

– مهندس معماري حر؛

- مهندسين مختصين؛
- واجبة فيها يتعلق بتشديد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

المادة 52

يمكن أن يقوم كل من المهندس المعماري والمهندسين المختصين في الحالة التي تكون الاستعانة بهم واجبة وفق المادتين 50 و 51 أعلاه، بالمهمة التي يسندها إليهم رب العمل وذلك دون إخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة 53 بعده.

المادة 53

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا كل من:
(أ) المهندس المعماري:

- تصميم المبنى أو تغييره من الوجهة المعمارية؛
- وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل؛
- السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي؛
- متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

(ب) المهندسين المختصين:

- دراسة ووضع الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بتصميم المبنى؛
- تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.

المادة 54

استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبنى من الوجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان تكون مساحة أرضياتها مجتمعة تساوي مائة وخمسين مترا مربعا أو تقل عن ذلك.

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة

المادة 55

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب.

بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدىء من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحل محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك عملاً بأحكام الفصل 49 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

المادة 56

لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في المادة 44 أعلاه إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الأنفة الذكر على وجوب إقامتها.

ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء²⁵ المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه، وإن لم يجر التحقق عند انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط الواجب إقامتها فيه بمقتضى القانون.

المادة 57

عندما يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية.

25- أنظر المادة 38 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 38:

" يجب على رئيس مجلس الجماعة، لتطبيق المادة 56 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 أن يطلع المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية على تاريخ تقديم التصريح بانتهاء أعمال البناء."

المادة 58

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

الفصل الرابع: ضوابط البناء

المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة²⁶ :

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ؛
- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا :
- قواعد استقرار المباني ومتانتها؛
- مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛
- شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛
- الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛
- مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛
- التدابير المعدة للوقاية من الحريق ؛
- طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب ؛

26- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛ الجريدة الرسمية عدد 6155 بتاريخ 16 رجب 1434 (27 ماي 2013)، ص 4306.

المادة الأولى

" طبقا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، يحدد هذا الضابط شكل وشروط إيداع ودراسة طلبات وتسليم الأذون المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ورخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة "

– الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

المادة 60

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة²⁷.

وتكون هذه الضوابط، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، نافذة في جميع المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بموافقة عليها.

المادة 61

لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد المنصوص عليها في المادة 59 أعلاه إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.

وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة يوافق عليها طبق الأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، ولا يجوز أن تشمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو في ضوابط التهيئة.

المادة 62

تحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة أو المباينة لها الواردة في ضوابط البناء الجماعية.

الفصل الخامس: أحكام متنوعة

المادة 63

لا تسري أحكام الباب الثالث من هذا القانون على المنشآت الفنية (الجسور والأنفاق....) ولا على التجهيزات الأساسية كالخزانات والسدود.....

27- أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 39:

" يوافق على أنظمة البناء العامة المنصوص عليها في الفصل الرابع من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي السلطات الحكومية المكلفة بالسكنى والأشغال العمومية والداخلية.

وتنشر المراسيم المذكورة في الجريدة الرسمية."

الباب الرابع: العقوبات

المادة 64

يقوم بمعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون وضوابط البناء والتعمير العامة أو الجماعية:

- ضباط الشرطة القضائية؛
- موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية وفقا لضوابط ظهير 30 سبتمبر 1976 المنظم للميثاق الجماعي؛
- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة؛
- موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمور، أو كل خبير أو مهندس معماري، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير.

المادة 65

يقوم الأمور الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل المعني والمخالف. وإذا كانت أشغال البناء ما زالت في طور الإنجاز يبلغ رئيس مجلس الجماعة فور تسلمه للمحضر أمرا إلى المخالف بوقف الأعمال في الحال.

المادة 66

إذا كانت الأفعال المعاينة تتمثل في ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة 2 من المادة 34 أو في القيام ببناء بغير رخصة صريحة أو ضمنية خلافا للمادتين 40 و42 أو في استعمال المبنى من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلافا للمادة 55 أو في تحويل الغرض المخصص له المبنى خلافا للمادة 58 أو في خرق ضوابط البناء العامة أو الجماعية المنصوص عليها في المادتين 59 و61 أو في خرق ضوابط التعمير، يقوم رئيس مجلس الجماعة بإيداع شكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف، ويحاط الوالي أو العامل المعني علما بذلك.

وإذا كان رئيس مجلس الجماعة ينوي تطبيق المادة 67 من هذا القانون فإنه يضيف إلى شكواه عند إيداعها في النيابة العامة نسخة من الأعدار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الآنفة الذكر.

المادة 67

إذا كانت الأفعال المتكونة منها مخالفة من المخالفات المنصوص عليها في المادة 66 أعلاه يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي جرى انتهاكها فإن رئيس مجلس الجماعة يأمر المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوما ولا أن يتجاوز 30 يوما.

وإذا انتهت الأفعال المتكونة منها المخالفة عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه يقع التخلي عن المتابعة الجارية في شأنها.

وإذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه أعلاه أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادة 68 وما يليها من هذا القانون.

ويخبر رئيس مجلس الجماعة الجهات الموجه إليها المحضر والشكوى بالتدابير التي اتخذها عملا بهذه المادة ومآلها واستمرار الشكوى أو سحبها.

المادة 68

إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد أو كان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقييده بالعلو المسموح به أو بالأحجام والمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو بالأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد أو استعمال بعض الطرق في البناء أو بالغرض المخصص له البناء، يجوز للعامل بطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من تلقاء نفسه وبعد إيداع الشكوى المشار إليها في المادة 66 أعلاه، أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة.

المادة 69

يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم، ولا يجوز أن يتعدى هذا الأجل ثلاثين يوما، وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

المادة 70

لا يحول هدم البناء دون إجراء المتابعة ولا يترتب عليه انقضاء المتابعة إذا كانت جارية.

المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من باشر بناء من غير الحصول على الإذن الصريح أو الضمني المنصوص عليه في المادتين 40 و42 أعلاه.

ويعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل حاصل على رخصة بناء يقوم بتشديد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بتغيير العلو المسموح به أو الأحجام أو الموقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

ويعاقب بالعقوبة نفسها كل من ارتكب فعلا من الأفعال المحظورة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 34 أعلاه.

المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية فيما يتعلق باستقرار ومتانة البناء وبحظر استخدام بعض المواد والطرق في البناء وبالتدابير المعدة للوقاية من الحريق.

المادة 73

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء فيما يتعلق بالمساحة أو الحجم أو الأبعاد أو بشروط التهوية أو بالأجهزة التي تهم النظافة والصحة العامة.

المادة 74

يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 10.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية غير المخالفات المشار إليها في المادتين 72 و73 أعلاه.

المادة 75

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم مالك المبنى الذي يستعمله بنفسه أو يجعله في متناول غيره لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

المادة 76

يعد شريكا لمرتكب مخالفة لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية رب العمل والمقاول الذي نفذ الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص أو المشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة.

المادة 77

يجب على المحاكم المختصة في حالة عدم إقدام الإدارة على تطبيق أحكام المادتين 68 و69 أعلاه أن تأمر بهدم البناء أو تنفيذ الأشغال اللازمة ليصير العقار مطابقا للأنظمة المقررة وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

ويجب تنفيذ الأشغال التي تأمر بها المحاكم في أجل 30 يوما يبتدئ من تاريخ تبليغ الحكم النهائي، وإذا لم تنفذ داخل هذا الأجل يجوز للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذها بعد مرور

48 ساعة على الأعدار الموجه لمرتكب المخالفة وبتخاذ جميع التدابير اللازمة لبلوغ هذه الغاية، ويتحمل مرتكب المخالفة مصروفات الأشغال المأمور بتنفيذها وتبعاتها.

المادة 78

يترتب على تعدد المخالفات ضم الغرامات المعاقب بها عليها.

المادة 79

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد من 71 إلى 75 أعلاه إذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الإثني عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

المادة 80

إذا أقيم بناء على ملك من الأملاك العامة جاز للسلطة المحلية بالرغم عن القواعد الإجرائية المقررة في هذا الباب أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة مرتكب المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المرتكبة.

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق

والمسالك والممرات والأزقة

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها وبيان حدودها.

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى²⁸.

28- أنظر المادة 40 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 40 :

" تصدر المراسيم المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 81 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية ؛

ويجب أن تكون المراسيم والقرارات المذكورة المشفوعة بالخرائط المتعلقة بها محل ملصقات بمقر الجماعات المعنية حيث يستطيع كل شخص يعنيه الأمر الإطلاع عليها داخل أجل سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة.

ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها أنفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة 82

تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية.

المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة، ولاسيما الطرق السيارة، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وإما بمرسوم²⁹.

المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك.

المادة 85

الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وفي جماعة مشور الدار البيضاء الحضرية السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصاً بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984).

وبعد انصرام الأجل المذكور، يسلم رئيس الجماعة المعنية بطلب من المعنيين بالأمر:

- شهادة تثبت الملصقات المشار إليها أعلاه؛

- شهادة بالتعرض أو عدم التعرض.

29- أنظر المادة 41 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 41:

" يصدر المرسوم المنصوص عليه في المادة 83 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية "

المادة 86

تبقى سارية المفعول جميع أحكام:

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية³⁰؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخطط توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى³¹.

المادة 87

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير والنصوص الصادرة بتغييره وتتميمه.

المادة 88

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون.

الفصل الثاني: تدابير انتقالية**المادة 89**

خلافا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتج عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لائحتها الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل³².

غير أنه يجب ألا يرجع التاريخ الذي بوشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

30- الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 14 محرم 1405 (10 أكتوبر 1984)، ص 959.

31- الجريدة الرسمية عدد 3718 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1404 (فاتح فبراير 1984)، ص 154.

32- أنظر المادة 42 من المرسوم رقم 2.92.832، سالف الذكر.

المادة 42:

" تحدد لائحة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المشار إليها في المادة 89 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية. وينشر المرسوم المذكور في الجريدة الرسمية."

المادة 90

يبقى لتصاميم التهيئة التي تكون قد تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها.

المادة 91

تستمر إجراءات البحث والموافقة المتعلقة بتصاميم التهيئة المحالة إلى مجالس الجماعات قبل تاريخ نشر هذا القانون جارية وفق أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) إلى أن تصل إلى نهايتها.

المادة 92

يخضع تغيير تصاميم التهيئة الموافق عليها عملا بالظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) للإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

لا تسري أحكام هذا القانون على مشاريع البناء التي سبق أن كانت في تاريخ نشره محل ملف مؤسس كما يجب، ثم إيداعه في مقر مجلس الجماعة للحصول على رخصة البناء.

الفهرس

- قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير 3
- الباب الأول: تعريفات أولية 3
- الباب الثاني: وثائق التعمير 4
- الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية 4
- الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه 4
- الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية 4
- الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه 6
- الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية 7
- الفرع الخامس: أحكام متنوعة 8
- الفصل الثاني: تصميم التنطيق 8
- الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق 8
- الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه 9
- الفصل الثالث: تصميم التهيئة 10
- الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة 10
- الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة 10
- الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه 12
- الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة 14
- الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة 16
- الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية 16
- الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة 16
- الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها 18
- الطرق الخاصة 19
- الباب الثالث: الأبنية 20
- الفصل الأول: رخصة البناء 20
- الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه 23
- الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة 25
- الفصل الرابع: ضوابط البناء 26
- الفصل الخامس: أحكام متنوعة 27

28.....	الباب الرابع: العقوبات.....
31.....	الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية.....
	الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة.....
31.....	الفصل الثاني: تدابير انتقالية.....
33.....	الفصل الثالث: تدابير انتقالية.....
35.....	الفهرس.....