

التخطيط الحضري

إن التخطيط الحضري يعتبر قاعدة أساسية للتعمير، وفي هذا السياق فإن المشرع المغربي حدد مجموعة من الوثائق التعميرية باعتبارها أدوات لتخطيط المجال بحيث تقوم ببرمجة التجهيزات الضرورية للتجمعات البشرية، وتعتمد عليها الإدارة لفهم المحددات الأساسية التي تتحكم في دينامية المجال الحضري وآفاقه المستقبلية، وبالتالي استعمال لكل منطقة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها تم حسن تنظيمها وتعميرها.

وللإلمام بهذه الوثائق سنحاول أن نتطرق في المطلب الأول إلى أهمية وثائق التعمير أما المطلب الثاني فسنخصصه لوثائق التعمير مع عرض أنواعها ومضمونها ومسطرة وضعها وأجل نفاذها وتحديد آثارها القانونية.

المطلب الأول: أهمية وثائق التعمير

إن التخطيط الحضري أصبح يتم اليوم بتصاميم مختلفة التي تعتبر إطارا قانونيا وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، فهذه المخططات منها من ينظم المجال الحضري وجزءا من المجال القروي ويطلق عليها المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومنها من يتدخل في المجال الحضري فقط كتصميم التطبيق وتصميم التهيئة أما تصميم التنمية فلا يهم سوى المراكز القروية.

وتأسيسا على هذا، تجد الإدارة العمومية في وثائق التعمير مرجعية للوصول إلى التدبير المعقلن والمخطط، حيث تعمل على هيكلة وإنتاج الفضاءات الحضرية والعمرانية المخططة بناء على التوجهات الواردة في هذه الوثائق التي تشمل مختلف قطاعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وإذا كانت هذه الوثائق تعتبر بمثابة المرجع كما سبقت الإشارة إلى ذلك بالنسبة لكل المتدخلين في ميدان التهيئة والتعمير، فإن قيمة هذه الوثائق لا تظهر إلا عند تجسيد محتوياتها على أرض الواقع وإخراج ما تنص عليه إلى حيز الوجود، فبدون ذلك تبقى مجرد رسوم وبيانات دون أن تنتج أي أثر من الناحية العملية والتطبيقية.

لذلك يعتبر تطبيق مقتضيات هذه المخططات المؤشر الدال على الانتقال من مرحلة الإعداد والتخطيط إلى مرحلة التدبير والإنجاز، وبذلك تبدأ الوثائق في إنتاج آثارها عن طريق المساهمة في ضبط وتوجيه نمو المدن والتجمعات العمرانية وفق التخطيط الذي يتم اعتماده من طرف الجهات المعنية، لبلورة التوجهات والأهداف التي تتطلع السلطات العمومية إلى تجسيدها على أرض الواقع، بالإضافة إلى هذا فإنها تساهم في إنعاش جودة الهندسة المعمارية وضمان تناسق أبنيتها حسب خصوصيات المدن والمناطق ومميزات المعمار المغرب الأصيل مع مسايرة التطورات التي يعرفها هذا الميدان من جهة أخرى، غير أن ما يميز وثائق التعمير في المغرب هو المسار الطويل الذي تقطعه عند الإعداد والذي في أغلب الأحيان يجعل سيناريوهات واختيارات التنمية غير قابلة للتحقيق لأن المعطيات التي بنيت عليها أصبحت متجاوزة، الأمر الذي يتطلب تعديلها ومراجعتها لتتماشى مع المستجدات غير أن الإطار القانوني المتعلق بالتعديل والمراجعة لا يساير ذلك، فمثلا أن المسطرة المتبعة لمراجعة تصميم التهيئة، هي نفسها الواجب سلوكها عند إعداده.

وهذا يؤكد أن المشرع أعطى الأولوية لصلاحة مقتضيات تصميم التهيئة على الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، مما يعكس الخلفية المتحكمة في الإطار القانوني المنظم للتخطيط والتي تجعل من التنظيم بدل المرونة أساس وثائق التعمير، وهي مقاربة لا يمكن تبنيتها لكونها تتعارض مع التغييرات المتسارعة التي يعرفها المجال الحضري والتي تتطلب مواكبة متواصلة لتحقيق غايات التنمية، فلا يمكن أن نرهن منطقة بكاملها بواسطة وثيقة أعدت بناء على معطيات أصبحت في غالب الأحيان متجاوزة وتفرمل تنمية المدينة،

فالمرونة في وثائق التعمير على مستوى الإعداد والدراسة والمحتوى تعتبر دعامة أساسية لتلبية متطلبات الاستثمار.

وإذا كان المغرب قد أدخل وثيقة تعمرية جديدة تعتمد المقاربة التوضيحية لمعالجة المجال الحضري، ويتعلق الأمر بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لجعل حد للفوضى التي تعرفها بعض المدن، تلك الفوضى الناتجة عن عجز التصاميم التنظيمية عن مواجهة الزحف العمراني الذي تعرفه تلك الحواضر والذي يتم بدون مراقبة ولا توجيه ولا تخطيط، إلا أن تشخيص واقع هذه الوثيقة على المستوى الوطني وموقعها ضمن وثائق التخطيط الحضري يؤكد حقيقتين أساسيتين: الأولى تتمثل في محدودية التحولات وتأثير التصميم التوجيهي للتهيئة العمرانية على المجالات التي تغطيها، فعلى المستوى الكمي لم يتمكن المغرب من تغطية المدن بهذه الوثيقة، أما على المستوى الكيفي فإن دراستها وإعدادها والمصادقة عليها وتنفيذها تؤكد أن الجانب التوعوي للتخطيط لازال بعيدا عن تحقيق النتائج المرجوة منه.

وعموما فإن الوثائق التي جاء بها المشرع نتيجة لتطورات عرفتها سياسة التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الذي يعتبر مرجعا للاختيارات الأساسية الموجهة للتنمية لمدة طويلة (25 سنة) ويوضع لتجمع عمراني (سكني) متعدد الجماعات، وعمليا لا يوضع إلا لفائدة المدة الكبرى، أما مخطط التهيئة فإنه وثيقة يعتمد عليها لتهيئة وتخطيط المنطقة التي يغطيها، وهي في الغالب جماعة واحدة (أو جزء منها) ويبين الاستعمالات العقارية المسموح بها، كما أنه يفصل ويوضح المقتضيات التي نص عليها مخطط توجيه التهيئة العمرانية، ويضع التنفيذ والإنجاز خلال مدة سريانه (10 سنوات). بينما تصميم التنطيق ما هو إلا حلقة وصل بين المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وتصميم التهيئة الذي يستوجب فترة ليست بالقصيرة لإعداده، مما قد يؤدي إلى فراغ قانوني طيلة فترة الإعداد هذه، في حين أن تصميم التنمية تتعلق بالمجال القروي،

ودعت إليه الحاجة بعد إدراك المسؤولين ضرورة تهيئة العالم القروي وتخطيط تنميته العمرانية ليتكامل مع المخططات التي توضع للعالم الحضري.

هذه الوثائق إلى جانب وثائق أخرى يتم توظيفها من طرف الإدارة لتنمية المجالات الحضرية والقروية ولاحتوائها جوانب من الأزمة الحضرية وامتصاص آثارها خاصة عندما يتعلق الأمر بالتصاميم المديرية وتصاميم التهيئة.

المطلب الثاني: وثائق التعمير

تشكل وثائق التعمير إطارا قانونيا ملائما لتهيئة الفضاءات الحضرية، ضمن خلالها يتم إنتاج المجال الحضري وهيكلته وتحسين نسيجه العمراني وذلك تماشيا مع الأهداف المرسومة من طرف السياسة العمرانية التي تبنتها السلطات العمومية المختصة.

ولإدراك مفهوم هذه الوثائق ومعرفة مختلف المراحل التي تمر منها وكذلك الأطراف التي تسهر على إنجازها قسمنا هذا الفرع إلى فترتين نتناول في الأولى التعمير التقديري وفي الفقرة الثانية التعمير التنظيمي.

الفقرة الأولى: التعمير التقديري – المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية

إن هذه الوثيقة تعتبر وسيلة لدراسة المجال الحضري و ضواحيه دراسة شمولية ومستقبلية و بالتالي تعمل على رسم الصورة العامة التي سيأخذها المجال مستقبلا حيث تستغرق مدة سريانها 25 سنة و هي تسري على المجال الحضري كله بالإضافة إلى الضواحي المحيطة به و التي تشكل آفاق التوسع العمراني للمدينة . و ظهور هذه الوثيقة قد تم في فرنسا باسم التصميم المديرية للتهيئة و التعمير عند صدور قانون التوجيه العقاري بتاريخ 31 دجنبر 1967 و أخذ عن محتواها مشروع قانون الإطار للتهيئة الحضرية و القروية الذي تم إعداده سنة 1970 و أطلق عليها المشرع المغربي اسم التصاميم المديرية و في التصميم الخماسي 1981 – 1985 كانت باسم التصميم المديرية للتهيئة الحضرية أما القانون المتعلق بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الصادر في 25 يناير 1984 فقد

سماها التصميم التوجيهي للتهيئة الحضرية ثم جاء القانون الجديد للتعمير ليطلق عليها اسم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

والمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يتكون من رسوم بيانية و تقارير مكتوبة تحدد التوجهات الكبرى للتخطيط العمراني بالنسبة للمنطقة التي يطبق عليها. وبالنظر إلى اتساع نطاق تطبيقه و تعدد أهدافه يخضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية قبل تطبيقه إلى عدة عمليات تتعلق ببحثه و المصادقة عليه و عند الاقتضاء مراجعته . و لا يصبح وثيقة أساسية مرجعية إلا بعد المصادقة عليه.

وسنفضل الحديث في هذه الوثيقة التعميرية لمختلف المراحل التي تمر منها من خلال النقط التالية:

أولاً: تعريف و نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

1- تعريف :

يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمرانية وثيقة للتخطيط الحضري تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية و التجارية و الاجتماعية، كما أنها تعتبر وثيقة تعمرية تنظيمية تساعد على تنسيق أشغال و أعمال مختلف الفاعلين و المتدخلين في المجال الحضري من دولة و جماعات محلية و مؤسسات عمومية بالإضافة إلى الخواص باعتبارهم مستثمرين في الميدان العقاري و الاقتصادي.

2- نطاق التطبيق :

يمكن أن يشمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية جماعة أو عدة جماعات حضرية و مركز محدد أو عدة مراكز محددة و كذلك إن اقتضى الحال جزء أو سائر تراب جماعة قروية أو جماعة قروية مجاورة.

ثانياً : غرض و محتوى مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

1. الغرض :

حددت المادة الرابعة من الفصل الأول من قانون التعمير 90-12 مجموعة من

الأهداف ذات صبغة اقتصادية واجتماعية و التي تسعى بوجه خاص إلى ما يلي :

1- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على

الصعيدين الاقتصادي و الاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.

2- تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواريخ السماح بالقيام بعمليات

عمرانية فيها مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية و المناطق الغابوية

التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها.

3- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي و تعيين مواقع-

المناطق الزراعية و الغابوية - المناطق السكنية و كثافتها - المناطق الصناعية

- المناطق التجارية - المناطق السياحية - المناطق المثقلة بارتفاعات كارتفاعات

عدم البناء و عدم التعلية و الارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية.

- الأماكن الطبيعية و التاريخية و الأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما

معا.

- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها و حمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما

معا.

- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية و منشآت الموانئ الجهوية و الموانئ

و السكك الحديدية و المؤسسات الرئيسية الصحية و الرياضية و التعليمية.

- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

4- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تحديدها أو بهما

معا.

5- تحديد مبادئ الصرف الصحي و الأماكن الرئيسية التي تصب فيها

المياه المستعملة و الأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية .

6- تحديد مبادئ تنظيم النقل.

7- حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط و بيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

II. محتوى المخطط :

كما سبقت الإشارة إلى ذلك فمخطط توجيه التهيئة العمرانية يشتمل على وثائق بيانية و على تقرير كتابي ، فالوثائق البيانية تشتمل على الخصوص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي و تحدد المناطق الزراعية و الغابوية كما تتضمن إن اقتضى الحال تصميمًا لصيانة التراث التاريخي و إبراز قيمته ، أما التقرير الكتابي و هو الذي يبرز و يشرح التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه كما يشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق و تصاميم التهيئة و تصاميم التنمية.

إن وضع هذه التصاميم الأخيرة هو الذي يعطي في الحقيقة مفعولا للمخطط إزاء الملاك العقاريين لأنها هي التي سوف توضح استعمالات العقارات بنوع من التفصيل والبيان فهي تغذوا نافذة المفعول إزاءهم كما يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ساري المفعول إزاءهم و إن بطريقة غير مباشرة.

ثالثا: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه:

1- إعداد مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة و بمساهمة الجماعات المحلية. و هكذا تقوم الإدارة المكلفة بالتعمير بإعداد الدراسات التمهيدية للمدن التي يعينها الأمر و على ضوء هذه الدراسات يتم وضع مشروع المخطط وتشمل الدراسات الميدانية مختلف الجوانب التي تهتم المدينة و المجال المحيط بها من الناحية الديمغرافية و الاقتصادية و الاجتماعية و العقارية و التجهيزات الأساسية والمرافق العامة و السكنية

والموارد المالية العامة وكذلك العلاقات الاقتصادية الموجودة بين هذه المدينة والمدن المجاورة.

وبعد هذه المرحلة يعرض المشروع على الإدارة المكلفة بالتعمير و التي تقوم مصالحها المختصة (قسم التخطيط الحضري بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية) بدراسة المشروع و إبداء الاقتراحات و الملاحظات اللازمة.

و قد وضع المرسوم الصادر بتطبيق القانون رقم 90-12 مؤسستين لضمان التنسيق و الاستشارة الضروريتين في مرحلة دراسة وبحث مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية. و تهدف هاتان اللجنتان دراسة و متابعة إعداد مشروع المخطط على المستوى المركزي والمحلي قبل عرضه على أنظار الجماعات المحلية المعنية قصد دراسته.

أ- اللجنة المركزية للتعمير :

يتم تكوين اللجنة المركزية تحت رئاسة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو من يمثلها و تكلف ببحث و توجيه الدراسات المنجزة في مختلف مراحل وضع المخطط التوجيهي .

و تضم هذه اللجنة كل ممثلي الحكومة وكذلك مدير أملاك الدولة أو ممثله – الولاية و عمال الأقاليم المعنية – رؤساء مجالس الجماعات الترابية و عند الاقتضاء مدير الوكالة الحضرية و يمكن للجنة أن تستدعي كل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاستئناس برأيه و تقوم بمهام سكرتارية اللجنة الإدارية المكلفة بالتعمير و يتولى رئيس اللجنة إعداد جدول أعمالها.

وبعد انتهاء الإدارة المكلفة بالتعمير من إعداد مشروع المخطط و دراسته من طرف اللجنة المركزية يعرض على لجنة محلية للتعمير.

ب- اللجنة المحلية:

تنص المادة 5 من مرسوم تطبيق قانون التعمير على إنشاء لجنة محلية للتعمير والتي تتألف من : الوالي أو عامل الإقليم أو العمالة المعنية رئيسا ومن أعضاء اللجنة التقنية

المعنية التابعة للعماله أو الإقليم و المحدثه بموجب الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1-75-168 بتاريخ 25 من صفر 1397 موافق 15 فبراير 1977 المعتبر بمثابة قانون يتعلق باختصاصات العامل – رؤساء مجالس الجماعات المعنيه و إن اقتضى الحال رئيس أو رؤساء المجموعة الحضريه المعنيه – رؤساء الغرف المهنيه و يسمح النص للرئيس بدعوة أي شخص يرى في حضوره فائده لأشغال اللجنة.

و يقوم بمهام سكرتارية اللجنة المحلية ممثل المصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو عند الاقتضاء الوكالة الحضريه و مهمة هذه اللجنة هي دراسة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية و إبداء رأيها و اقتراحاتها بشأنه.

و تنص المادة السادسة من مرسوم تطبيق قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير على أن اللجنة المحلية بعد انتهاء أعمالها يجب أن توجه في بحر خمسة عشر يوما على الأكثر ملخصا بهذه الأشغال مشفوعا بمحضر عن هذه الأعمال إلى اللجنة المركزية قصد اتخاذ قرار في شأنه.

و بعد هذا تعرض السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع المخطط ما قبل النهائي على أنظار مجالس الجماعات المعنيه و على مجلس المجموعة الحضريه إن اقتضى الأمر ذلك لإبداء ما تراه في شأنه من اقتراحات داخل ثلاثة أشهر يبتدىء من تاريخ إحالة المشروع عليها و ذلك لتتولى الإدارة المكلفة بالتعمير دراستها بمشاركة هذه المجالس، وسكوت هذه الأخيرة خلال الأجل المحدد يحمل على أنه ليس لها أي اقتراح في موضوع مشروع المخطط المحال عليها.

2- الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

لقد تعرضت لهذه الموافقة المادة الثامنة من المرسوم التطبيقي لقانون 90-12 حيث نصت على ما يلي : يوافق على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمرسوم ينشر في الجريدة الرسمية و يصدر باقتراح السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي

وزير الداخلية و وزير المالية و الوزير المكلف بالأشغال العمومية و الوزير المكلف بالفلاحة.

و هكذا فإن السلطة المختصة بالمصادقة على المخطط هي الوزير الأول.

3- متابعة إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

خارج دوائر اختصاص الوكالات الحضرية يتم تكوين مجلس لمتابعة إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية بالولاية أو العمالة أو الإقليم يكلف بمتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة في المخطط التوجيهي و بالسهر على وضعه في جميع مراحلہ و تنشيط و إحداث و تنسيق أشغال التهيئة المقررة فيه.

و يتكون هذا المجلس تحت رئاسة الوالي أو العامل من :

- أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم .

- ممثلي مجالس الجماعات المعنية و المجموعة الحضرية في حالة

وجودها.

- ممثلي الغرف المهنية.

و يمكن أن يدعو الرئيس للمشاركة في أعمال اللجنة المذكورة كل شخص يرى

فائدة في الاسترشاد برأيه.

وعندما تشمل المناطق المدرجة في مخطط من المخططات التوجيهية للتهيئة

العمرانية اثنين أو أكثر من العمالات أو الأقاليم تسند رئاسة اللجنة المذكورة بالتناوب إلى

العمال المعنيين بالأمر.

و تقرأ في المادة 11 من قانون 90-12 على أن المجلس يجتمع بناء على استدعاء

من رئيسه كلما دعت الضرورة إلى ذلك و على الأقل مرتين في السنة.

و يقوم رئيس المجلس بإخبار السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بانتظام بكل مراحل

إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

4: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

1- آثار المخطط التوجيهي إزاء الإدارة :

تنص المادة 9 من قانون التعمير 90-12 على أن الدولة و الجماعات المحلية والمؤسسات العامة و على أشخاص القانون الخاص المعنية التي يكون رأسمالها بأجمعه مملوكا للدولة و الجماعات و المؤسسات العامة يجب أن تنقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية و يتبين من هذا النص أن البرامج و القرارات الإدارية المتعلقة بها ينبغي أن تتطابق مع مقتضيات المخطط التوجيهي.

كما ينبغي على وثائق التعمير الأدنى (مخطط التهيئة – التنطيق- التنمية) أن تنقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في الفقرات 1-2-3 و 4 من المادة الرابعة من قانون 90-12 و لقد سبقت الإشارة إلى ذلك.

و في هذا الإطار فإن التدابير الواردة في هذه التصاميم يجب أن تحترم اختيارات التهيئة الموجهة للنمو المتناسق للمجال سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية بها مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية و المناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها .

- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها و تجديدها أو بهما معا.

أما فيما يخص وثائق التعمير (تصاميم التهيئة و تصاميم التنطيق و تصاميم التنمية) الموافق عليها قبل نشر النص الموافق بموجبه على مخطط التهيئة العمرانية ، فحسب المادة 12 من قانون التعمير 90-12 تظل سارية المفعول بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

و في حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق للتوجهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية فإن على رئيس المجلس الجماعي بعد مداوات المجلس أن يتخذ قرارا داخل أجل شهر على الأكثر يقضي بعرضها على الدرس يسري

مفعوله لمدة 6 أشهر و تحدد بمقتضياته المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

2- آثار المخطط إزاء الأفراد :

و ذلك ما يتضح من قراءة المادة العاشرة من قانون التعمير 90-12 "كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الإذن في إنجازه في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطبق إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق الجديدة و الاغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة بها.

و يميز النص بين حالتين : يتعلق الأمر في الحالة الأولى بتغطية لاحقة بمخطط توجيهي لمنطقة معينة تتوفر على تصميم تنطبق أو تصميم تهيئة ، فعند طلب رخص التعمير (البناء و التجزئات السكنية) تطبق مقتضيات هذه التصاميم إذا كانت لا تتنافى ومقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

أما الحالة الثانية و هي حالة العكس فيتعين على الإدارة المكلفة بالتعمير أن تشرع في دراسة تصميم تنطبق جديد و بالتالي تصميم تهيئة جديد وفق المسطرة المشار إليها سابقا و هي التي نصت عليها المادة 12 و أثناء هذه الفترة يؤجل رئيس المجلس الجماعي و فور نشر القرار عرض المشروع على الدرس ، البت في الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء.

الفقرة الثانية : التعمير التنظيمي :

يقصد بالتعمير التنظيمي كمقابل للتعمير التقديري تلك الوثائق التي يتم استعمالها من أجل تنظيم و تخطيط المدينة و تحديد التوجهات الكبرى و تنميتها على المدى المتوسط و البعيد من خلال إبراز و تنمية الوظائف التي تقوم بها أو تحديد وظائف جديدة لتنميتها. و حسب ما نص عليه قانون 12.90 فالتعمير التنظيمي يتمثل في تصميم التنطبق و تصميم التهيئة فيما يخص التجمعات الحضرية ، و تصميم التنمية يتعلق بالتجمعات القروية وفق

مقتضيات ظهير 25 يونيه 1960 فهذه الوثائق لها مكانة هامة في إظهار حقوق و التزامات الملاك العقاريين كما أنها تجعل المواطنين على علم بالتجهيزات والمرافق العامة التي سيتم إنجازها.

و إذا كان المغرب قد عرف خلال فترة الحماية نصين قانونين منذ 1914 إلى 1952 في مجال التعمير فإن تطبيق مقتضياتهما قد عرف مجموعة من الصعوبات تمثلت في غياب التحديد الدقيق و الواضح للمناطق التي يمكن أن تخضع للتعمير الشيء الذي دفع المشرع إلى تحديد نطاق تطبيق التشريع الجديد المتعلق بالتعمير (قانون 12.90) وأعطى تعريفات لمختلف المجالات التي تسري عليها مقتضيات هذا القانون . فهذه المجالات هي الجماعات الحضرية و المراكز المحددة و المناطق المحيطة بالجماعات والمراكز المحددة والمجموعات العمرانية.

1- **الجماعات الحضرية** : حسب المادة الأولى من قانون 12.90 فالجماعات الحضرية هي البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي المسماة المراكز المستقلة و التي ألغيت بمقتضى مرسوم 2.92.651 الصادر في 17 أغسطس 1992 المتعلق بالتقسيم الإداري للمملكة .

2- **المراكز المحددة** : فهي لا تتوفر على الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي فهي عبارة عن أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية.

3- **المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية و المراكز المحددة** : فحسب المادة الأولى من قانون التعمير الجديد فهي الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات و المراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية. و نعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

و إذا 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 خاص .

4- **المجموعات العمرانية** : تعتبر هذه المجموعات من المناطق التي نص عليها ظهير 1952 و تم الاحتفاظ بها في إطار القانون الجديد الذي أعاد تنظيمها و هي مجال يضم كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة و المناطق المحيطة بها و كذلك إن اقتضى الحال من أراض قروية تجاورها و تربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة و تستلزم تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها ، و تعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

و الغاية القانونية من إحداث المجموعات العمرانية هي أن المناطق القروية لا تخضع إلى قانون التعمير حسب المادة الأولى من قانون التعمير الجديد إلا إذا كانت داخلية في إطار المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية أو المراكز المحددة أو إذا كانت منضوية في إطار مجموعة عمرانية.

و بعد هذه التعريفات لمختلف المجالات التي تخضع لمقتضيات قانون التعمير فإننا سنحاول التعرف على وثائق التعمير مبتدئين بتصميم التنطيق في النقطة الأولى وتصميم التهيئة في النقطة الثانية و تصميم التنمية في النقطة الثالثة أما الأخيرة فسنخصصها لقرارات تخطيط الطرق العامة .

أولا : تصميم التنطيق :

بعد إنجاز التصميم التوجيهي تأتي مرحلة إنجاز تصميم التهيئة إلا أنه نظرا لما يتطلبه الإنجاز و المصادقة على وثائق التهيئة الحضرية من وقت فإنه يتم اللجوء في بعض الأحيان و بصفة احتياطية إلى إنجاز تصاميم التنطيق تأخذ بعين الاعتبار ما أقره التصميم التوجيهي من توجهات عامة و ذلك لهدف أن لا يتم إيقاف حركة التعمير و البناء نهائيا في

انتظار خروج تصميم التهيئة للمنطقة المعنية هذا من جهة و من جهة أخرى لتفادي المضاربة العقارية و التوسع العمراني العشوائي و الغير ملائم الذي من شأنه عرقلة تصميم التهيئة القادم و إفراغه من كل محتوى و فعالية ، و في هذا الإطار نصت المادة 13 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير على أن : تصميم التطبيق يمكن الإدارة و الجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على اختيارات مخطط توجيه التهيئة العمرانية ، و من هنا فإن تصميم التطبيق يشكل مرحلة انتقالية بين وثائق التعمير التقديري و وثائق التعمير التنظيمي حيث يسري مفعوله لمدة أقصاها سنتان ، و قد نص المشرع على مسطرة وضع تصاميم التطبيق ، و كيفية تطبيقها في الفصل الثاني من قانون التعمير المخصص لغرض وضع تصميم التطبيق و دراسة مسطرة المصادقة عليه و الآثار المترتبة على ذلك و سنحاول أن نوضح كل هذه الأفكار في النقاط التالية :

1- محتوى و غاية تصميم التطبيق :

يشتمل تصميم التطبيق على وثيقة تتكون من رسوم بيانية و نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي، أما غايته فهي تتمثل فيما يلي :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية – منطقة سكنية – منطقة سياحية – منطقة صناعية...
- تحديد المناطق التي يمنع فيها البناء بجميع أنواعه .
- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية و الاجتماعية كالطرق الرئيسية و المستوصفات و المدارس و المساحات الخضراء.
- تحديد المناطق التي يجوز فيها لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البث في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء.

2- مسطرة إعداد تصميم التطبيق :

على غرار وثائق التعمير الأخرى التقديرية و التنظيمية يتم وضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من الإدارة المشرفة على قطاع التعمير و بمساهمة الجماعات المحلية و إن اقتضى الحال مجلس المجموعة الحضرية مع الأخذ بعين الاعتبار الاختصاصات المخولة في هذا الميدان للوكالات الحضرية طبقا للقوانين الجاري بها العمل، و تتم عملية الإعداد بناء على الدراسات التي تمت في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو التقرير التمهيدي حول وضعية و إمكانيات المنطقة أو المدينة التي يهتما التصميم.

و اعتمادا على هذه المعطيات تشرع الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية في إعداد التصميم بهدف عرضه على أنظار اللجنة المحلية لإبداء رأيها والإعراب عن اقتراحاتها بشأنه ، و يجب أن تصل خلاصة أشغال اللجنة المحلية مدعمة بمحضر لهذه الأشغال إلى الإدارة المكلفة بالتعمير أو إلى مدير الوكالة الحضرية عند الاقتضاء داخل أجل لا يتعدى 15 يوما من نهاية أشغالها لأجل اتخاذ القرار و يعرض مشروع التصميم في صيغته الجديدة على مجالس الجماعات التي يعينها الأمر و عند الاقتضاء على مجلس المجموعة الحضرية لدراسته و إبداء الاقتراحات حوله داخل أجل شهرين ، و يعتبر مرور المدة المذكورة دون إبداء الجماعات لرأيها بمثابة عدم توفرها على أي اقتراح في الموضوع ، و مباشرة بعد الاطلاع على ملاحظات المجالس الجماعية تتم دراسة تصميم التطبيق بصفة نهائية من طرف السلطة المركزية المشرفة على إعداده و توافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و ينشر بالجريدة الرسمية.

3- الآثار المترتبة على تصميم التطبيق :

كما هو معلوم أنه بمجرد نشر النص المصادق به على تصميم التطبيق في الجريدة الرسمية يصبح التصميم ساري المفعول و حسب المادة 17 من قانون التعمير 12.90 فإن سريان مفعول تصميم التطبيق لا يتجاوز سنتين من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليه و تصبح مقتضياته لاغية بمرور هذا الأجل ، و خلال هذه المدة تشيد العمارات في المناطق المسموح لها بها كما أن المباني تبنى في الأحياء المخصصة لها و نفس الشيء بالنسبة

للمؤسسات المصنفة فتخصص لها منطقة تدعى المنطقة الصناعية كما تخصص منطقة للأنشطة الأخرى ، و الإدارات العمومية هي بدورها يجب أن تحترم التخصيص الذي قام به التصميم فيما يخص المنشآت و تطلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة لا فرق في ذلك بينها و بين الأفراد العاديين .

ثانيا : تصميم التهيئة :

إذا كان التصميم التوجيهي للتهيئة العمرانية يقوم بدراسة المدينة أو التكتل الحضري على الصعيد الإجمالي ، فإن تصميم التهيئة يمثل أداة من أجل التوازن العملي والجمالي و الذي انطلقا من المعطيات الإجمالية يعالج التفاصيل الجزئية لإحياء المدينة ويحدد حق استعمال الأراضي.

و تصميم التهيئة يعتبر أول وثيقة تعمرية تضمنها قانون التعمير المتعلق بتهيئة وتوسيع المدن، وكان أول مخطط اعتمدت عليه السلطات الإدارية في عهد الحماية لتهيئة و تخطيط المدن و تنظيم الاستعمالات العقارية و إحداث المناطق و إنجاز التجهيزات والمرافق الأساسية و قد تمسك المشرع المغربي به في كل الإصلاحات التي عرفها قطاع التعمير حيث عمل به في ظهير 1952 الذي تم نسخه بقانون رقم 12.90 و الذي تناول تصميم التهيئة من المادة 18 إلى 31 منه كما عمل على إدخال بعض التحسينات قصد مواكبة المستجدات التي عرفها قطاع التعمير بالمغرب، والتصميم أداة لترجمة اختيارات مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى تدابير قانونية ملزمة للإدارة و للغير و يتم إعداده انطلاقا من معطيات تصميم التطبيق و تنفيذا للمقتضيات الأساسية لمخططات توجيه التهيئة العمرانية.

و تصميم التهيئة يوضع كما سبقت الإشارة إلى ذلك ليغطي رقعة أرضية سواء كانت جماعة حضرية أو مراكز محددة أو مناطق محيطة بالجماعات و المراكز المحددة و أخيرا المجموعات العمرانية بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

و يمكن أن يغطي كذلك تصميم التهيئة جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية و يستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

و أوضحت المادة الأولى من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير، على أن إحداث هذه المناطق يتم بقرار صادر عن السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة و السلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر.

و للإحاطة بهذه الوثيقة و توضيح مختلف المراحل التي تمر منها ارتأينا إتباع الخطوات التالية :

1- غرض و محتوى تصميم التهيئة :

يتكون تصميم التهيئة من وثيقتين : الأولى فهي تتكون من رسوم بيانية تبين الشكل الذي تتبعه المدينة أو جزء منها في نموها أو اتساعها أما الثانية هي عبارة عن مقتضيات قانونية تحدد ضوابط استعمال الأراضي و الارتفاقات و الالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة و متناسقة و قواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية .

و حسب المادة 19 من قانون التعمير 12.90 فإن تصميم التهيئة يهدف إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية :

◀ تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة الأنشطة الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها و ذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية و منطقة تجارية و منطقة سياحية و منطقة لزراعة الخضروات و منطقة زراعية و منطقة غابوية.

◀ المناطق التي يمنع فيها البناء بجميع أنواعه.

◀ حدود الطرق (المسالك و المساحات و مواقف السيارات) الواجب الحفاظ

عليها أو تغييرها أو إحداثها.

- ◀ حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة و الحدائق والبساتين) و ميادين الألعاب و الساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية و الفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.
- ◀ حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب إحداثها و حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.
- ◀ المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كالسكك الحديدية و توابعها والتجهيزات الصحية و الثقافية و التعليمية و المباني الإدارية و المساجد و المقابر.
- ◀ المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية و المنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية و المراكز الترفيهية .
- ◀ الأحياء و الآثار و المواقع التاريخية أو الأثرية و المواقع و المناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية.
- ◀ ضوابط استعمال الأراضي و الضوابط المطبقة على البناء خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى المطبقة على البناء و لكل جزء من أجزائه و طريقة تسييجه و شروط إقامة العمارات و توجيهها و مواقف السيارات المسقفة و المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني و نسبة المساحات الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض و الارتفاعات المعمارية .
- ◀ الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة و المرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة ، و كذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت.
- ◀ المناطق المفتوحة للتوسع العمراني حسب برنامج زمني محدد.
- ◀ دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تحديدها.
- ◀ المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص .

و تجدر الإشارة أنه على عكس المخطط التوجيهي الذي يتوجه أساسا إلى السلطات الإدارية لتسير على خطاه في تهيئة و تنمية المناطق و التجمعات ، فإن تصميم التهيئة يتوجه مباشرة إلى العموم فهو الذي يحدد بشكل مضبوط كيفية الاستعمالات و التدخلات في مجال التعمير و السكنى وهو الذي يحدث كافة الضوابط و الإجراءات التنظيمية التي تقيد تصرف الملاكين في أراضيهم . و لعل هذا من الأسباب التي دفعت المشرع إلى وجوب عرض مشروع التصميم على أنظار السكان قبل المصادقة عليه.

2- مسطرة إعداد تصميم التهيئة:

تشتمل مسطرة إعداد تصميم التهيئة على عدة مراحل تبتدئ من الوسائل التحفظية التي يمنحها القانون قصد استعمالها كطريقة وقائية لتنتقل إلى مرحلة الدراسة و البحث و لتنتهي بمرحلة المصادقة .

أ- التدابير الاحتياطية:

تبدأ عملية الشروع في إعداد مشروع التصميم بإنجاز الدراسات الميدانية اللازمة لمعرفة وضعية المنطقة من الناحيتين الاقتصادية و الاجتماعية و وضعية التجهيزات التحتية و الفوقية و ما تتوفر عليه من مرافق عامة عندئذ يصدر رئيس مجلس الجماعة بمبادرة منه و بعد تداول المجلس في ذلك أو بناء على طلب من الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية عند الاقتضاء قرارا يقضي بعرض تصميم التهيئة على الدرس يحدد المنطقة التي يشملها تصميم التهيئة و يستمر مفعوله لمدة 6 أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية . و خلال هذه المدة يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يؤجل البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية و يجوز تمديد هذا الإجراء لمدة واحدة مماثلة للأولى غير أن هذا التأجيل ليس مطلقا إذ يمكن لرئيس المجلس أن يمنح بصفة استثنائية الترخيص بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير إذا كانت المشاريع المزمع إقامتها تتلاءم مع مقتضيات المخطط التوجيهي أو

يتلاءم مع التوجهات العامة للنمو الحضري للمنطقة المعنية في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

و لعل الدافع الأساسي إلى الإقدام على هذا الإجراء (التدابير الاحتياطية) هو سد الفراغ الذي قد يحصل خلال الفترة الفاصلة بين الشروع في الدراسات و البحث العمومي و بين المصادقة على مشروع التصميم و هي فترة قد يستغلها المضاربون للتملص من مقتضيات التصميم الجديد التي تلوح في الأفق و كذلك لتفادي الأعمال التي يمكن أن تأتي منافية لمقتضيات التصميم الجديد و تعرقل تنفيذه مستقبلا.

ب- وضع تصميم التهيئة :

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة المكلفة بالتعمير و بمساهمة الجماعات المحلية المعنية و المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار الاختصاصات المخولة في هذا الميدان للوكالات الحضرية طبقا للقوانين الجاري بها العمل. و يحال مشروع التصميم من طرف الإدارة المختصة على لجنة محلية حسب مقتضيات المادة 20 من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1993 من أجل الدراسة و تنسيق مواقف و مقترحات الإدارات. و يتعين على رئيس اللجنة المحلية أن يوجه بعد انتهاء أعمالها ب 15 يوما بيانا موجزا لهذه الأشغال إلى الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية لاتخاذ القرار المناسب.

ج- إجراءات بحث تصميم التهيئة.

بعد إعداد صياغة مشروع التصميم على ضوء اقتراحات أو ملاحظات اللجنة المحلية تقوم الإدارة المكلفة بالتعمير أو إدارة الوكالة الحضرية بصياغة المشروع ما قبل النهائي لعرضه على أنظار المجلس أو المجالس الجماعية المعنية لدراسته وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك. و لعل الهدف من استشارة هذه المجالس هو إضفاء طابعا ديمقراطيا على وثيقة أعدتها المصالح المركزية للدولة، فهذه الاستشارة هي محددة الأجل حيث تنص المادة 24 من قانون التعمير 90-12 في فقرتها الثانية والثالثة

على أنه يتعين على المجالس التي سقناها « أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعنى لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنىها الأمر. وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها »

إلى جانب هذه الاستشارة نص القانون الجديد على استشارة جديدة تخص عموم المواطنين من خلال إجراء بحث علني عن منافع ومضار مشروع التهيئة الذي ينظم لفائدة السكان وخاصة منهم الذين يمتلكون عقارات داخل المنطقة التي يغطي ترابها التصميم هذا البحث يستمر شهرا كاملا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته، و على رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر و الإشهار اللازمة قبل بدء البحث.

و يلاحظ أن المدة المخصصة للمجلس أو المجالس المعنية هي شهر واحد بدل شهرين مادام أن الشهر الآخر مخصص للبحث العلني عن منافع و مضار مشروع التصميم و هذه المدة غير كافية لاستشارة المجالس الجماعية فكان من الأفضل أن يخصص للبحث العلني شهرا كاملا و للاستشارة الجماعية شهرين و تخصيص وقت كافي لدراسة ملاحظات العموم إن كانت هناك ملاحظات و اقتراحات.

و حتى يكون جميع السكان على اطلاع بالبحث العلني صونا لحقوقهم فعلى رئيس مجلس الجماعة قبل تاريخ البحث العلني أن يقوم بنشر إعلان يبين تواريخ وانتهاء هذا البحث و يشير إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة، هذا الإعلان يجب أن ينشر في جريدتين يوميتين مسموح لهما بتلقي الإعلانات القانونية وذلك لمرتين تفصل بينهما ثمانية أيام و يكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة.

و يمكن للعموم خلال مدة البحث العلني أن يطلعوا على مشروع تصميم وأن يقوموا بإبداء ملاحظاتهم بالدفتر المفتوح لذلك بمقر الجماعة أو أن يبعثوا بها بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل إلى رئيس المجلس الجماعي المختص.

و تنص الفقرة الأخيرة من المادة 25 من قانون التعمير الجديد على أن "يتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

و بعد انتهاء أجل الشهرين المخصصين لدراسة تصميم التهيئة من قبل المجالس الجماعية تبعث هذه الأخيرة إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اقتراحاتها مرفقة بملف البحث العلني، فيتم الاتصال مع الوكالة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك دراسة كل المقترحات لاتخاذ القرار الملائم.

و في الأخير تتم الموافقة على المشروع النهائي لتصميم التهيئة بمقتضى مرسوم يتخذ بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير و ينشر في الجريدة الرسمية. أما فيما يخص مراجعة تصميم التهيئة فإن المادة 26 من قانون التعمير 12.90 تنص على أنه: "يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات و الشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه و الموافقة عليه.

3- الآثار المترتبة على تصميم التهيئة:

إنه بمجرد الموافقة على تصميم التهيئة تنشأ مجموعة من الحقوق و الواجبات اتجاه الأشخاص العموميين و كذا الخواص و تعتبر الموافقة بمثابة إعلان للمنفعة العامة من أجل تنفيذ مقتضيات التصميم .

و تصميم التهيئة يعتبر من بين الوثائق القانونية ذات الطابع الخاص و التي تحدث آثارا قانونية قبل و بعد المصادقة عليها .

أ- آثار تصميم التهيئة قبل الموافقة عليه :

تنص المادة 27 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير على أنه ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني و إلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء و الغرس و إحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف هذا المشروع.

و ينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون إذاك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه أعلاه خلال أجل اثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

ب- آثار تصميم التهيئة بعد الموافقة عليه :

نستعرض في هذه النقطة آجال نفاذ مقتضيات تصميم التهيئة و كذلك آثاره إزاء الأشغال العمومية و إزاء الأفراد.

أ- آجال نفاذ مقتضيات تصميم التهيئة :

طبقا للمادة 28 من قانون التعمير 12.90 يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لانجاز التجهيزات العمومية (حدود الطرق – حدود المساحات الخضراء – حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها – المواقع المخصصة للتجهيزات العامة – دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها .

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

و عندما 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 ، أما فيما يخص الارتفاقات الأخرى لاسيما تلك المتعلقة بعدم البناء أو عدم التعلية و كذا تخصيص مختلف المناطق (السكنية – الصناعية – التجارية – الزراعية – السياحية) و الأحكام المتعلقة بالبناء داخل هذه المناطق فهي بدون تحديد المدة .

و من بين أهم الارتفاقات المنبثقة عن تصميم التهيئة نذكر :

1- ارتفاع عدم البناء و يهدف هذا الارتفاع إلى منع البناء فوق الأراضي الواقعة على الطرق و الساحات العامة المرتقب إحداثها ، كما أن ارتفاع عدم البناء قد يشمل العقارات التي تقع داخل المناطق المخصصة للحدائق و ميادين اللعب و كذا المساحات الحرة و المساحات المشجرة .

2- عدم تغيير حالة الأراضي و الهدف من هذا الارتفاع هو الحفاظ على حالة الأراضي من حيث شكلها و طبيعتها التي كانت عليها وقت تطبيق تصميم التهيئة . هذا الارتفاع لا يطبق إلا على الأراضي الواقعة على الطرق العامة و الساحات الحرة و المواقع المخصصة .

3- عدم القيام بإصلاحات غير إصلاحات الصيانة بالنسبة للمباني القائمة شريطة الحصول على إذن من رئيس المجلس الجماعي وفق الشروط و الإجراءات المتعلقة بمنع رخص البناء .

4- الارتفاقات المعمارية .

5- الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة و المرور و لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة ، و يتعلق الأمر هنا بارتفاعات يحددها تصميم التهيئة أو ضوابط البناء.

ب- آثار تصميم التهيئة الموافق عليه بالنسبة للأشخاص العمومية:

إن الأشخاص المعنوية العامة هي الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العامة ، فهذه الهيئات تلتزم بإحداث كافة التجهيزات و إنجاز المشاريع كل هذا يتم في المجال الذي

نص عليه التصميم و داخل أجل عشر سنوات حتى لا تكون (الأشخاص المعنوية العامة) ملزمة بإتباع مسطرة نزع الملكية وفق قانون رقم 81-1 الصادر في 6-5-1982 المتعلق بنزع الملكية .

و تجدر الإشارة أن تصميم التهيئة يعتبر بمثابة قرار تنظيمي كسائر القرارات التنظيمية لذا فالإدارة تنقيد بأحكامه و مقتضياته و لا يوجد بينها و بين الأفراد أي تمييز، فالكل يجب أن يحترم مقتضيات التصميم تطبيقاً لمبدأ الشرعية .

أما فيما يخص تنفيذ التصميم فالمجالس الجماعية و مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك تتخذ جميع التدابير الضرورية لانجاز و احترام مقتضيات تصميم التهيئة بتشاور مع المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية حسب الحالات ، و من أجل ذلك يخول لها :

ـ برمجة مشاريع التهيئة المتعلقة بإنجاز أهداف تصميم التهيئة باتصال مع الإدارات المعنية .

ـ تحديد وضعية تقدم تنفيذ توقعات تصميم التهيئة بانتظام و على الخصوص إنجاز الأشغال و العمليات العمومية.

ج- آثار تصميم التهيئة إزاء الأفراد :

ينتج تصميم التهيئة آثاراً إزاء الأفراد بمجرد نشر نص المصادقة عليه ، و تتمثل هذه الآثار في موافقة كل العمليات المزمع القيام بها من طرف الخواص مع إجبارهم باحترام أحكام التصميم أثناء مطالبتهم رخصة التجزئ أو رخصة البناء و كل إجراء خارج عن مقتضيات التصميم يكون مصيره الرفض .

و تجدر الإشارة أن تصميم التهيئة ككل الأنظمة يمكن تغييره حسب حاجيات الجماعة ولكي يصبح أكثر ملائمة للحاضر ، لذلك فهو لا يمنح أي حق مكتسب للإدارة يجوز لها مراجعة بعض المقتضيات المتعلقة بالتجزئات رغم حصول أصحابها على الترخيص قبل الموافقة على التصميم الجديد حيث تعمل على تحيين الالتزامات التي

يتضمنها دفتر تحملات الشروط و يحق لها أن تضيف إليه كل أو بعض المقترضات التي ينص عليها التصميم.

و تجدر الإشارة أنه من خلال المراحل التي يمر منها تصميم التهيئة فإنه يبدو في مرحلة الإعداد أن مساهمة المجالس الجماعية تظل محدودة مقارنة بالدور المهيمن للإدارة المكلفة بالتعمير، لكن دور هذه المجالس يكون أساسيا على مستوى تنفيذ تصميم التهيئة. لهذا فإن الأمر يتطلب إعادة النظر في مسطرة إعداد و دراسة تصميم التهيئة مما يحقق إشراكا فعالا للمجالس الجماعية مادامت هي المعنية بالأساس بالتنفيذ والتنمية المحلية. هذا الإشراك الفعلي في نظرنا يبقى رهينا بشروط موضوعية أهمها إعادة تأهيل المجالس المذكورة عن طريق إمدادها بالموارد البشرية الكفأة و الوسائل المادية و التقنية اللازمة من أجل تخطيط عمراني فعال .

و من جانب آخر و من أجل ضمان ترجمة وثائق التعمير على أرض الواقع حتى لا تبقى وثائق بدون جدوى لا بد من تقوية روابط التنسيق بين مختلف الأجهزة المعنية و تكوين تقنيين متعددي الاختصاصات لمتابعة إنجاز المشاريع المبرمجة.

ثالثا: تصميم التنمية

بعد حصول المغرب على الاستقلال أثبتت تجارب السياسات العمرانية السابقة و التي ركزت كل الإمكانيات التي كانت متوفرة لإعداد وثائق تعمرية خاصة بالمدن أنه لا يمكن تهيئة المناطق الحضرية بدون تهيئة المناطق القروية التي لم تكن مشمولة بمقترضات القانون المنظم للتعمير، الأمر الذي أفرز وضعاً بقيت معه المناطق القروية غير خاضعة لأي تخطيط بشكل حال دون تمكن السلطات الإدارية من مراقبة و توجيه توسع و نمو العمران الذي تعرفه تلك المناطق.

هذا الوضع حتم على المسؤولين ضرورة الاهتمام بتنظيم العمارات القروية وذلك باتخاذ تخطيط خاص بها و متلائم مع البيئة القروية . فوق الاختيار على إحداث وثيقة تعمرية مبسطة سميت بتصميم التنمية و التي نص عليها الظهير الصادر في 25 يونيو

1960. هذا التصميم يعتبر وثيقة تعمرية من وثائق التعمير التنظيمي يتميز بالبساطة و الوضوح يظهر حقوق و التزامات الملاكين العقاريين و يحدد التجهيزات و المرافق العامة التي سيتم إنجازها بالمراكز القروية و يمنح الفرصة للمواطنين لإبداء آرائهم بصدد هذه التجهيزات أثناء مرحلة البحث العلني الذي يقام خلال مسطرة إعداد هذه الوثيقة .

أما فيما يخص المجالات التي تعطي هذه الوثيقة فإن ظهور 1960 لم يحددها بشكل واضح لكنه اعتبر التكتلات القروية هي تلك التي لا يشملها قانون التعمير وبهذا ترك سلطة تقديرية للإدارة من اجل تحديدها ، لكن أمام تعدد المراكز وضعف الإمكانيات المالية والبشرية المتوفرة لدى الإدارة والتي تتطلبها عملية إعداد هذه التصاميم عمدت وزارة التعمير و السياحة و البيئة إلى إصدار منشور بتاريخ 29 مارس 1979 اقترحت فيه على جميع الإدارات التابعة لها في الأقاليم مجموعة من المعايير التي تساعد على اختيار المراكز القروية المفروض أن تحضى بالأسبقية على غيرها قصد تزويدها بتصاميم التنمية من بينها :

- المناطق التي تعرف نموا سكانيا ملحوظا
- المناطق التي يجب تنميتها من اجل استقطاب بعض الأنشطة والخدمات اللازمة لفائدة السكان
- المناطق السياحية
- المناطق المحاذية للطرق الرئيسية التي يجب تنظيمها بهدف تيسير حركة المرور .
- المناطق الطبيعية التي تستقطب السياح الزائرين و المفروض المحافظة عليها وصيانتها .

و يلاحظ في هذا الصدد أن المجال الترابي الخاضع للتصاميم التنموية يتقلص كلما ارتفعت الكتل العمرانية القروية إلى درجة مركز محدد و التي تصبح عندئذ خاضعة لقانون 90-12 أي أنها تصبح داخلة في المجال الترابي الخاضع لتصاميم التهيئة.

و سنحاول الإلمام بهذه الوثيقة متبعين نفس النهج الذي سرنا عليه لدراسة الوثائق السالفة حيث نتعرض لمسطرة إعداد هذا التصميم تم نوضح بعد ذلك محتواه وفي الأخير نحاول دراسة الآثار القانونية الناتجة عن هذه الوثيقة سواء إزاء السلطات الإدارية نفسها أو إزاء الأفراد.

1: مسطرة إعداد تصميم التنمية :

بخصوص هذه المسطرة نجد أن الفصل الثالث من ظهير 25 يونيو 1960 ينص على أن تدرس التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية بسعي من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية 'مصلحة التعمير' و لوزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية). لكن و نتيجة للتغيرات التي عرفتتها مصلحة التعمير وانتقالها من وزارة إلى أخرى أصبحت تصاميم التنمية تهيأ حالياً من طرف الوزارة المشرفة على قطاع التعمير بتعاون وتنسيق مع وزارة الفلاحة والتنمية القروية .

وتأخذ مسطرة الإعداد مسلكين حيث يتم إعداد المشروع من طرف المصالح الإقليمية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير التي تقوم بإنجاز لائحة الجماعات التي ترى أنها في حاجة إلى تصميم تنمية تم توجيهها إلى الإدارة المركزية (مصلحة تصاميم التنمية) من أجل حصر هذه اللائحة بعد ذلك تقوم الإدارة الإقليمية المكلفة بالتعمير بعرض المشروع على ممثلي الإدارة المركزية السالفة الذكر قصد أخذ رأيها حوله ، و فور الانتهاء من إعداد المشروع يعرض هذا الأخير على المجلس الجماعي لإبداء رأيه فيه وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بعد ذلك تأتي مرحلة البحث العمومي وهي موجهة لعموم السكان قصد إطلاعهم على التصميم ومعرفة منفعه ومضاره وتدوين ملاحظاتهم أو تعرضاتهم في سجل خاص و ذلك خلال شهر واحد كذلك، ويمكن للمجلس الجماعي إعادة النظر في المشروع في حالة عدم تطابق رأيه مع ما جاء به البحث العمومي وذلك حتى يتمكن المجلس من اخذ ملاحظات السكان المعنيين بعين الاعتبار .

و بعد اكتمال جميع الإجراءات يوافق عامل الإقليم على التصميم بقرار يوجه نسخة منه مرفوفة بالتصميم إلى وزير الداخلية من أجل المصادقة عليه ثم بعد ذلك يتم نشره بالجريدة الرسمية.

2 : محتوى تصميم التنمية :

يتكون تصميم التنمية من وثيقتين الأولى تتعلق بالمقتضيات القانونية التي تؤسس لتوجهات التصميم و الثانية عبارة عن تصميم بياني للمناطق و التجهيزات التي ينص عليها .
و يهدف التصميم إلى تحديد المناطق القروية المخصصة للسكن و إحداث المنشآت الفلاحية و التجارية و الصناعية و إقرار ارتفاعات التعمير و كذا تحديد طرق السير الرئيسية و المواصلات .

و بالرجوع لمقتضيات الفصل الثاني من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية نجده ينص على أن تصميم التنمية يتضمن ثلاثة مناطق :
المنطقة الأولى : تم تخصيصها للسكنى سواء منها الخاصة للفلاحين والمرافق المرتبطة بالاستغلال الفلاحي أو السكني أو التي لا علاقة لها بالإنتاج الفلاحي.
المنطقة الثانية: تتجمع بها قطاعات متخصصة مرتبطة بالتجارة و الحرف والصناعة التقليدية أو العصرية أو الوظائف الإدارية.

المنطقة الثالثة: هي التي يمنع فيها جميع أشكال البناء

ويعمل تصميم التنمية كذلك على تحديد أهم الطرق الرئيسية وكذا الطرق الثانوية التي يمكن إحداثها بموجب قرار التصفيف و ذلك تقاديا لإجراء تغيير في تصميم التنمية.

3: آثار تصميم التنمية:

بمجرد المصادقة على تصميم التنمية تصبح مقتضياته سارية المفعول اتجاه الأشخاص العموميين و الخواص.

و ينص الفصل الثالث من ظهير 1960 أن قرار المصادقة هو بمثابة التصريح بأن الأشغال و العمليات الضرورية لإنجاز هذا التصميم تعتبر من المصلحة العمومية.

أ- آثار تصميم التنمية إزاء الإدارات العمومية :

يعتبر تصميم التنمية مثله مثل تصميم التهيئة قرارا تنظيميا فهو يلزم الأشخاص العموميين بالسهر على احترام مقتضياته وتنفيذ توجيهاته فكل ما يتعلق بالبناء والصحة عملا بالمبدأ التالي : كل قرار أدنى من هذا التصميم يجب أن يحترم القواعد التي يتضمنها هذا الأخير .

أما فيما يخص بترخيص البناء أو الأعمال التي يتم إنجازها كالتجزئات أو فتح محلات صناعية يجب على رئيس المجلس الجماعي عند دراسة طلبات المتعلقة بتلك الرخص التأكد من عدم تعارض البناءات مع مقتضيات التصميم .

ب- آثار تصميم التنمية إزاء الأفراد :

تصبح مقتضيات تصميم التنمية و الارتفاقات التي يتضمنها سارية المفعول إزاء الأفراد الذين يتحملون تخصيص أراضيهم حسب نوع الارتفاق الذي تتحمله لذا فإن الأشخاص الذين يرغبون في بناء مساكن أو ما إلى ذلك أو إدخال تغييرات على ما هو موجود منها أو تجزئ عقارات موجودة داخل المجال الترابي الخاضع لتصميم التنمية ملزمون بالحصول على إذن أو رخصة مسبقة ضروري من أجل القيام بتجزئة عقار موجود داخل المجال الخاضع لتصميم التنمية غير أن تقسيم الأراضي قصد الاستغلال الفلاحي لا يخضع إلى إذن مسبق و هذا ما نص عليه ضمنا الفصل 10 من ظهير 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية، و هذا ما أكده المنشور رقم 821 الصادر عن وزارة الداخلية في هذا الصدد.

كما أن إحداث المؤسسات المضرة بالصحة أو الطمأنينة أو الخطيرة لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة و التي يجب أن تنص دائما على أمكنة إقامتها على بعد مسافة 500 م من العمارة القروية .

ج- أجال سريان آثار تصميم التنمية :

نلاحظ من خلال قراءة الفصل 4 من مقتضيات ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بالعمارات القروية أن أجل صلاحية تصميم التنمية هي عشر سنوات فيما يخص الأنظمة و القواعد الخاصة .

_ تخطيط الطرق الرئيسية

_ الأمكنة المخصصة للمساحات العمومية و المساحات الخضراء

_ الأماكن المخصصة للبنىات و المصالح العمومية و كذا المنشآت الخاصة

بالحياة الاجتماعية كالسوق وملحقاته.

هذه المدة قابلة للتمديد لمدة مماثلة بعد إجراء بحث عمومي يدوم شهرا يطلع خلاله العموم على المقتضيات المراد تمديد أجلها وتدوين ملاحظاتهم في هذا الشأن وذلك من اجل المحافظة على حالة الأراضي المخصصة لتلك المشاريع من كل تغيير قد يلحقها بها الأفراد في حين تبقى اختيارات تصميم التنمية المحددة في الفصل 11 من ظهير 25 يونيو 1960 غير محددة من حيث الزمان وذات آثار دائمة وهي :

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشبيد مرافق خاصة بالاستغلال

الفلاحي

- المناطق التي يمنع فيها كل بناء

- المناطق المخصصة لسكنى من نوع فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية و

العصرية

مع الإشارة إلى أن هذه الارتفاقات و إن كانت دائمة فقد أشار المشرع إلى جعل حد لنفادها عن طريق تعديل التصميم بنفس الشروط و المسطرة المتبعة في إعداده.

وتجدر الإشارة في الأخير إلا أنه بعد تناولنا لمختلف المراحل التي يمر منها تصميم التنمية ارتأينا أن نختم هذا المطلب بدور تصاميم التنمية في تهيئة وتطوير المراكز القروية و العيوب التي تحد من فعاليتها .

فتصميم التنمية جاء للمساهمة بشكل أو بآخر في تنمية وتهيئة المراكز القروية بعدما عرفت هذه الأخيرة تهميشا كليا في حقبة الاستعمار كذلك من أجل تقليص التباينات الطبيعية والجغرافية التي أفرزت لنا مغربا ضعيفا و منعدم التجهيز و كذلك تجاوز مشاكل عديدة تعيشها البادية على مستوى التعمير و التجهيز بالإضافة إلى هذا فالتصميم جاء ليحدد مناطق بكيفية دقيقة لها دور كبير في تطوير نوعية التجمعات القروية حيث حظيت هذه الأخيرة بعناية كبيرة و تم تقسيم المناطق بكيفية وجيهة حسب استعمالها و تحديد أهم طرق المواصلات و إنشاء اتفاقات التعمير و تحديد مناطق مخصصة لأغراض معينة للمنفعة العامة .

1- **مناطق السكنى** : و هي تشمل المساكن المجاورة للمؤسسات العمومية والأماكن التجارية و منشآت اقتصادية و اجتماعية و في هذا الإطار تم استصدار منشور عن مصلحة التعمير التابعة آنذاك لوزارة الأشغال العمومية 3-12-1964 لكي ينظم هذه البنايات على شكل متتابع ، شرط أن تكون مساحة القطع الأرضية لا تقل عن 100م² لأن تناثر البنايات القروية بكيفية عشوائية لا يساهم و لا يساعد الجماعات القروية على إنشاء كل الطرق المؤدية إلى مختلف المناطق...

و أما خارج هذه المنطقة (أي المجاورة للمؤسسات العمومية فيحق للأفراد تشييد البنايات بالطريقة التي يشاؤون- لكن حتى لا تحدث بعض المشاكل على صعيد بعض الكتل العمرانية القروية فإن الإدارة تنصح بإنشاء ثلاثة أنواع من مناطق السكنى و التي تختلف كل واحدة عن الأخرى .

- مناطق تتميز بإنتاج منتوجات فلاحية : و التي تفترض المحافظة عليها و عدم تجزئتها إلى قطع أرضية ، حيث قرر ظهير 1960 بإقامة البنايات و المنشآت اللازمة لنشاطهم الفلاحي شرط أن تكون مساحة العقارات 2500 متر مربع .

- مناطق خاصة بالفيلات ، و يتم إحداثها في حالة ضرورة تخصيص منطقة للمواطنين في قرى ذات طبيعة سياحية ، منجمية ، فلاحية عالية المستوى .

- مناطق مخصصة لسكنى الفلاحين و كل ما يحتاجونه من منشآت و الحد الأدنى للمساحة المتطلبة للاستفادة من رخصة البناء في هذه المنطقة فهي هكتار واحد على الأقل.

2- مناطق النشاطات التجارية أو الصناعية، و تمثل هذه الأنشطة على مستوى التجمعات القروية قطاعا ثانويا مقارنة بالنشاط المهيم بالبادية المغربية والذي يركز بالأساس إلى الفلاحة.

فبالنسبة لمحلات التجارة و الصناعة التقليدية فيمكن أن تقام داخل الكتل العمرانية القروية ، لكن لا بد من أن يحدد حجمها من قبل التصميم سلفا .

بالنسبة للمنطقة الصناعية و حتى لا تتوقف عملية استغلال الأراضي فلا حاجة إلى تهيئة منطقة من الدرجة الأولى أو الثانية في المجال الذي يحكمه تصميم التنمية فيمكن إقامتها بعد الحصول على رخصة. أما بالنسبة للمؤسسات الصناعية من الدرجة الثالثة فيمكن أن يخصص لها منطقة سلفا .

و لقد جاءت تصاميم التنمية كذلك لتحدد أهم طرق المواصلات و الساحات العمومية و الحدائق العامة حيث تقتصر التصاميم بتحديد الطرق الرئيسية للمواصلات و التي تضع المعالم العامة لتوسيع الكتل العمرانية القروية .

و بهذا المعنى تكون هذه الوثيقة التعميرية غير مهتمة بكافة الطرقات و المسالك المتواجدة بالكتل العمرانية القروية التي تغطيها و السبب راجع إلى كون مساحة القطع الأرضية التي يسمح التصميم ببناءها شاسعة و إلى أن هذه القطع منتشرة و بعيدة الواحدة عن الأخرى ، لكنه يمكن فتح الطرق الثانوية لتربط بين الطرق الرئيسية من جهة ، و تربط بين مختلف القطاعات من جهة أخرى.

و في نفس المحور أن تهيئة المراكز القروية و تفاديا للعشوائية و اللامبالاة في البناء و التعمير نجد أن تصميم التنمية يقرر ارتفاعات التعمير التي تختلف عن تصميم التهيئة بالمرونة و الوضوح بحيث لم يتم التنصيص صراحة إلا على ارتفاع عدم البناء كما تمت الإشارة إلى ذلك ، لكن يمكن أن نستشف ضمنا من صيغة الفقرة الثانية من الفصل

الثامن من ظهير 1960 أن كل الارتفاقات التي لها علاقة ضمنيا بالتخطيط (حرمات المؤسسة لمصلحة الأمن العام + النظافة + الجولان + جمال المكان...) يمكن أن يحدثها التصميم .

و نشير على أن الوضعية التعميرية و السكنية للبادية المغربية تتحسن بمجرد تغطيتها بتصاميم النمو حيث نسجل أن الوكالة الحضرية يمكنها أن تتدخل في السكن و التجزئة القروية في حالتين :

1. حالة تجمعات قروية متوفرة على تصاميم تنمية مصادق عليها .

2. حالة المناطق الواقعة خارج هذه التجمعات على طول السكك الحديدية و هذا

التدخل يظهر لنا في مظهرين أساسيين.

الأول : يخص الدراسات حيث تهدف الوكالة إلى تغطية جل المراكز والجماعات

القروية بوثائق التعمير إما بشراكة مع الجماعات المحلية القروية أو بالإمكانات الذاتية للوكالة .

الثاني : يخص التأطير حيث تقدم الوكالة الدعم و المساعدة التقنية لمختلف

الجماعات و خصوصا منها القروية و ذلك بتتبع المشاريع الإنمائية في ميدان البناء والتجهيز و التهيئة .

و بقي لنا في الأخير أن نشير إلى أنه بالرغم من الأهداف الكثيرة التي ترمي

تصميم التنمية إلى تحقيقها فإن فعالية هذا التصميم تبقى محدودة ، ذلك أنه إذا سلمنا أن

نجاح التعمير مرتبط بالسياسة العامة للبلاد و توجهاتها الاقتصادية و الاجتماعية إلا أن خلل

أدوات التعمير يعزى إلى ما يشوبها من عيوب خلال مرحلتي التحضير والتنفيذ و إلى عدم

إخضاع المجال القروي لوثيقة تعميرية واحدة .

1- عيوب مرحلة إعداد تصميم التنمية :

أ- على مستوى مشاركة الجماعات القروية :

إن ما يسترعي الانتباه هو أن إعداد تصاميم التنمية يستلزم التنسيق بين ما تسطره و تخطط له و بين ما تهدف إلى تحقيقه و هذا لن يتأتى بلوغه من طرف المجالس الجماعية فلا بد من ضرورة التكامل ما بين الدولة و هذه المجالس .

و هذا لا يمنع الدولة و الجماعات المحلية من التعاون في عملية إعداد هذه الوثائق باعتبار تطابق مجال أدوات التصميم و اللامركزية و دور المجالس الجماعية المسؤولة عن إنجاز الطرقات و المساحات العامة و مختلف المرافق الجماعية لذا ينبغي أن تكون مشاركة هذه المجالس مشاركة فعلية في إعداد التصاميم بدل الاقتصار على استشارتها كما جاء في ظهير 25 يونيو 1960 .

ب- على مستوى مشاركة الساكنة القروية :

إن ما يميز قوانين التعمير هو ضرورة عرضها على السكان قبل إصدارها وذلك يهدف استشارتهم بشأنها ، حيث ألزم المشرع بفتح سجلات البحث العمومي حول منافع و مضار التصاميم التعميرية التي تهم جماعة حضرية أو قروية .

إلا أن السلطات المكلفة بالبحث العمومي و تنظيمها لا تهتم بهذا الجانب وبالتالي لا تحترم هذه المسطرة حيث لا تقوم بإشهار كاف لإخبار العموم بالبحث العمومي فنكتفي فقط بتعليق إعلان عن ذلك في مقر دار الجماعة .

2- عيوب مرحلة التنفيذ :

ما نود أن نشير إليه في هذه النقطة هو أن الإدارات المعنية بالتصميم لا تقوم بتنسيق كاف بينها أثناء التنفيذ ، و يؤدي غياب هذا التنسيق إلى تعميق الفوارق بين الجهات حيث أن المشاريع تتمركز في جهة أو جهات معينة دون أخرى .

و لعل ثاني مشكل يطرح في هذه المرحلة هو عدم التوفر على دراسة واقعية ميدانية تكشف عن الوضعية العقارية و عن ضعف الرصيد العقاري للدولة و الجماعات المحلية و تعدد الأنظمة العقارية و تعقيد مسطرة اقتناء الأراضي بالإضافة إلى عيب آخر يتمثل في ضعف الإمكانيات المتوفرة و المخصصة لإنجاز مضمون التصاميم سواء على

مستوى إدارات الدولة أو الجماعات القروية و يؤدي هذا إلى تأخر إنجاز المرافق أو عدم إنجازها .

هذا إضافة إلى الخروقات التي يتعرض لها تصميم التنمية و المتمثلة في سوء المراقبة و الفساد الإداري حيث يقع التواطؤ و التغاضي من طرف الإدارة و المخالف على تجاوز قوانين البناء و أنظمته ، هذا إلى جانب قلة الأطر التقنية المكلفة بإنجاز التصميم و مراقبة تنفيذ ضوابطه و أنظمته .

رابعاً: قرارات تخطيط الطرق العامة – قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

إن قرار تخطيط حدود الطرق العامة ما هو إلا تصميم خاص بتهيئة الطرقات والمساحات بالنسبة للأماكن التي لا يوجد بها لا تصميم تهيئة و لا تصميم تنمية / فهو يعتبر أداة من أدوات التعمير و تخطيط المدن لأنه يسمح للسلطة التي تضعه فتح طرقات جديدة أو ساحات عمومية لم تكن موجودة من قبل كما انه يسمح لها بإلغاء الطرق التي لم تعد صالحة لسبب أو لآخر بالإضافة إلى تطبيق أو توسيع المساحات و الطرق الموجودة.

و لتعميم الفائدة وإدراك المغزى الحقيقي لقرار تخطيط حدود الطرق العامة ارتأينا أن نميز بين هذا الأخير و بين قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وكذلك بينه وبين قرار معاينة تصفيف البنايات .

فبالنسبة للتمييز الأول فهناك تشابه في القرارين حيث أنهما معا بمثابة إعلان عن المنفعة العامة من وراء إحداث أو تغيير حدود الطرق و المساحات ، إلا أن القرار الثاني هو كذلك قرار بالتخلي بالنسبة للأراضي التي يغطيها ، إذ فيه تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها مع مشمولاتها و مساحاتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها ، بينما قرار التخلي بالنسبة للقرار الأول يتخذ داخل العشر سنوات الموالية لاتخاذ ، أما بالنسبة للتمييز الثاني فإن قرار معاينة تصفيف الطرق يتخذه المهندس البلدي بعد معاينة أسس البنايات

المزمع بناؤها إلى جانب الطرق العمومية و التأكد من بناءها سيحترم التصنيف و الترتيب الذي قرره تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة أو تصميم التنمية أو قرار تخطيط الطرقات و الساحات العمومية.

و الملاحظ أن الفرق بين تصميم التهيئة و قرار تخطيط حدود الطرق العامة ليس بالشاسع مما يترك في بعض الحالات القول بأن تصميم التهيئة ما هو إلا تصميم مكبر لقرار تخطيط حدود الطرق العامة ، وهذا ما نلاحظه في مقدمة ظهير 16 أبريل 1914 الذي ينص فصله السادس على إمكانية إعداد تصميم عام للتصنيف يسمى تصميم التهيئة لكل مدينة من المدن الواقعة في منطقة الحماية الفرنسية ... "

ومن أجل توضيح هذه النقطة فإننا سنحاول دراسة قرارات تخطيط حدود الطرق العامة من خلال الجوانب الأربع التالية:

*موضوع قرارات التخطيط؛

*مسطرة إعدادها؛

*آثارها؛

*مساهمة الجوار.

1: موضوع قرارات التخطيط:

إن الموضوع الأساسي لقرارات التخطيط يكمن في تحديد الطرقات و الساحات العامة الموجودة أو التي يجب إنشاؤها أو إلغاؤها جزئيا أو كليا.

وقرارات التخطيط حسب الفصل 32 من قانون 90-12 المتعلق بالتعمير تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف عامة للسيارات أو تغيير اتجاهها أو عرضها أو حذفها كليا أو جزئيا وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق و الساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها ، وهو ما

ينص عليه كذلك الجزء الثالث في الفصل السادس من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية.

وهكذا يلاحظ بأن قرار التخطيط يخلق وضعيات قانونية جديدة تتجلى في تغيير الحدود بين الملك الخاص و الملك العمومي أو توضيح هذه الحدود ، وبهذا يبقى دائما مخالفا لتصميم التهيئة – فقرارات تخطيط حدود الطرق العامة لا يمكن أن يتعدى الطرق والمساحات العمومية بينما يتعدى تصميم التهيئة هذا لكي يشمل أشياء أخرى عديدة قد سبق ذكرها خلال دراستنا لموضوع تصميم التهيئة زيادة على هذا أن تصميم التهيئة يمكن إعداده من أجل كتلة عمرانية بكاملها أو جزء منها بينما قرارات تخطيط حدود الطرق العامة فإنه يعد من أجل طريق واحد أو جزء من طريق أو نوع من الطرقات .

ويمكن في الأخير أن نستخلص بأن تصميم التهيئة يمكن أن يشمل على التدابير التي يشمل عليها قرارات التخطيط بينما لا يمكن لهذه الأخيرة أن نشتمل على كل ما يتضمنه تصميم التهيئة.

2: مسطرة إعداد قرارات التخطيط:

قرار التخطيط هو عمل إداري يتكون من قرار و من رسم بياني يوضح مقتضيات القرار وحسب المادة 33 من قانون 90-12 فإن هذه القرارات تعرض على الإدارة المكلفة بالتعمير من أجل التحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة إن وجدا ، ويجب أن تحمل هذه القرارات تأشيرة الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية حينما يكون القرار يتعلق بعقار من الملك العام أو مجاور له ، بعد ذلك تعرض قرار تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لبحث عمومي علني لتمكين العموم من إبداء ملاحظاتهم و التي تدون في سجل يفتح لهذا الغرض على أن يشهر الإيداع ببلاغات تنشر على الأقل في جريدتين يوميتين وبملصقات تلتصق بمقر الجماعة ، وحسب الفقرة الثانية من المادة 33

فمدة البحث العلني هو شهر واحد بالنسبة لقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية .

و بعد نهاية مدة البحث العمومي العلني تقوم السلطة المكلفة بإعداد هذه القرارات بإدخال التغييرات المقترحة من طرف العموم و التي ترى أنها جديرة بالأخذ بها ، ولعل السلطة المختصة في هذا المجال هي رئيس المجلس الجماعي بعد تداول المجلس .

و تنص المادة 30 من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير 90-12 على أن : " 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 قانون التعمير 90-12.

3 : الآثار الناتجة عن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة و قرارات تخطيط حدود

الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية .

تعد قرارات التخطيط مثلها مثل تصميم التهيئة معلنة للمنفعة العامة و تنتج مجموعة من الآثار التي ينتجها تصميم التهيئة إلا أنها تنتج إلى جانب الآثار التي رأينا لتصميم التهيئة آثارا خاصة بها و هي التي سنعمل على توضيحها.

بداية لا بد أن نشير إلى أن آجال سريان مفعول آثار قرار تخطيط حدود الطرق العامة تتحدد في فترة عشر سنوات ، غير أن هذه الآجال لا تزيد عن السنتين عندما يتعلق الأمر بقرار تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية .

و فيما يتعلق باتفاقات الطرق العمومية فهي تهدف إلى إخضاع القطع الأرضية التي ستخترقها إحدى الطرق موضوع قرار التخطيط و المباني التي ستشيد على تلك القطع الأرضية إلى نظام قانوني خاص يوجب على المجاورين لتلك الطريق احترام حدودها و

البناء على بعد معين من تلك الحدود بل و العمل هم أنفسهم على إحداثها تحت رقابة الإدارة.

و تتحمل العقارات ارتفاعات الطرق بمجرد نشر قرار التخطيط بيد أن العقارات التي يشملها قرار التخطيط دون قرار التخلي الذي يعين بدقة الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية فلا تتحمل العقارات المجاورة ارتفاعات التخطيط إلا بعد اتخاذ مقرر بالتخلي .

لذا صدر منشور عن الوزير المكلف بالتعمير يوصي فيه السلطات المحلية عند القيام بالبحث بتعيين الأراضي التي ستمر منها الطريق في نفس الوقت لعدم الالتجاء إلى اتخاذ مقرر بالتخلي ، و هذه المسطرة توفر الوقت و تصون حقوق المالكين.

4: مساهمة المجاورين في إحداث الطرق الجماعية:

فيما يخص هذه النقطة فالمادة 37 من قانون التعمير رقم 12.90 تنص على ما يلي :
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 و طوله مساويا لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية.

- إذا بقي 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 تمتلكه إذا طلب منها المالك ذلك .

- بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق و تملك 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 المساحة المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدينا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه".

أما فيما يخص التعويض فإنه يحدد إما عن طريق المراضاة بين المعني بالأمر والإدارة أو عن طريق مسطرة نزع الملكية كما يحددها قانون 1982 مع مراعاة الحدود التي كانت للعقار عند افتتاح البحث العلني السابق لقرار إعلان المنفعة العامة كما لا يمكن أن يدخل في تحديد تعويض النفقات المترتبة على الأشغال المأذون فيها أي الناتجة عن الصيانة المقامة على البنايات أو عن الاستعمال المؤقت و لو بإذن من رئيس مجلس الجماعة .

و يتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة و يقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك .