

المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دليل التخطيط العمراني

2025



مديرية الشؤون القانونية و المنازعات

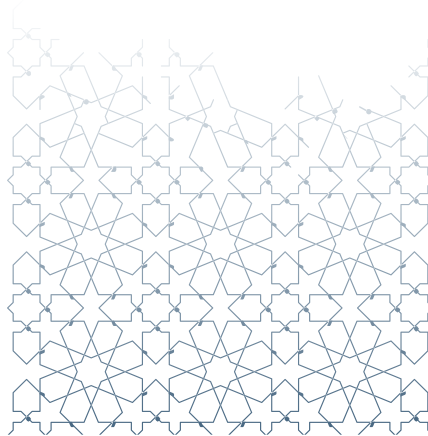
المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دليل التخطيط العمراني

2025



مديرية الشؤون القانونية والمنازعات



صَاحِبُ الْجَلَالَةِ الْمَلِكُ مُحَمَّدُ السَّادِسُ بِصَرَفِ اللَّهِ

وفي هذا الصدد، ندعو لبلورة رؤية جماعية مشتركة،
حول منظومة متكاملة لإعداد التراب، تقوم على
الاستشراف، وتروم ترشيد استغلال المجال والموارد
المتاحة، وتساهم في إعادة التوازن للشبكة الحضرية،
وتقوية قدراتها على التكيف والتأقلم مع مختلف
التحولات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية
والتكنولوجية، مع العمل على تقليص الفجوة
بين المجالات الحضرية والأحياء الهامشية والمناطق

مقتطف من نص الرسالة السامية التي وجهها صاحب الجلالة

إلى المشاركين في أشغال المنتدى الوزاري العربي الثاني للإسكان

والتنمية الحضرية.

21 دجنبر 2017

الفهرس

5.....	المقدمة
--------	---------

مخطط توجيه التهيئة العمرانية

8.....	التعريف
8.....	نطاق التطبيق
10.....	الغرض
11.....	المحتوى
12.....	مسطرة الإعداد
17.....	الآثار القانونية

تصميم التنطيق

19.....	التعريف
19.....	الأهداف
19.....	نطاق التطبيق
20.....	الغرض
20.....	المحتوى
21.....	مسطرة الإعداد
24.....	الآثار القانونية

تصميم التهيئة

26.....	التعريف
26.....	الأهداف
27.....	نطاق التطبيق
28.....	الغرض
28.....	المحتوى
29.....	مسطرة الإعداد
35.....	الآثار القانونية

التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

38.....	التعريف
38.....	الأهداف
38.....	نطاق التطبيق
39.....	الغرض
39.....	المحتوى
40.....	مسطرة الإعداد
43.....	الآثار القانونية

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

45.....	التعريف
45.....	مسطرة الإعداد
47.....	الآثار القانونية



مقدمة

يعرف المغرب، على غرار العديد من البلدان النامية، نموا عمرانيا سريعا، حيث انتقلت نسبة التمدن من 10% إلى أكثر من 62% في أقل من 100 سنة.

وفي هذا السياق، يلعب التخطيط العمراني دورا محوريا في مواكبة التنمية الاجتماعية والاقتصادية ومختلف التحولات الترابية؛ ويسعى إلى تحقيق أهداف استراتيجية وإجرائية. فعلى المستوى الاستراتيجي، يهدف التخطيط العمراني إلى جعل المدن والقرى مجالات منتجة ومستدامة ومتضامنة وقادرة على الصمود، وفق مقاربة استشرافية تروم تحقيق مشروع تنمية مندمج ومتناسق ومنسجم، يوفق بين التنمية الاقتصادية والتضامن الاجتماعي واحترام البيئة.

ويرتكز التخطيط العمراني على المستوى الإجرائي على آليات تقنية وقانونية لتنسيق وتوجيه وتأطير تنمية التجمعات الحضرية والقرية. وتمكن وثائق التعمير من تحديد ضوابط استعمال الأراضي وجملة من المقتضيات التنظيمية قصد تلبية الحاجيات المختلفة من السكن والأنشطة والبنية التحتية والتجهيزات والخدمات.

وفي هذا الإطار، يرمي التخطيط العمراني إلى وضع قواعد لاستعمال الأراضي وتأمينها، بحيث تشكل وثائق التعمير إطارا مرجعيا لمواكبة المشاريع المهيكلية الكبرى ومعالجة طلبات الإذن بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء.

وإزاء تعقد الإطار القانوني والمؤسسي المرتبط بالتخطيط العمراني، يتعين تيسير ولوج المواطنين إلى المعلومة المتعلقة بالتعمير. ومن أجل ذلك، يندرج هذا الدليل في إطار جهود السلطات العمومية لجعل المساطر المتعلقة بالتخطيط العمراني والعقار شفافة ومتاحة بشكل أكبر.

ويهدف هذا الدليل كذلك إلى تقديم شرح مبسط لمحتوى وثائق التعمير ومساطر إعدادها ونطاق تطبيقها الترابي وآثارها القانونية، بالإضافة إلى تيسير استيعاب المساطر وتوضيح اختصاصات مختلف المتدخلين وتعزيز الحكامة الجيدة وفقا للمقتضيات الدستورية.

مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- التعريف
- الأهداف
- نطاق التطبيق
- الغرض
- المحتوى
- مسطرة الإعداد
- الآثار القانونية

■ تعريف مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يعد مخطط توجيه التهيئة العمرانية أداة تقنية وقانونية للتخطيط المجالي، ويروم تحقيق التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة الأرضية التي يشملها، وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة.

■ أهداف مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى تعزيز التنمية المندمجة للحيز الترابي الذي يغطيه من خلال ما يلي:



بالإضافة إلى ذلك، يعد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وثيقة مرجعية لجميع المتدخلين في التنمية العمرانية، ولهذا الغرض، فإنه يهدف إلى بلوغ الأهداف التكميلية التالية:



■ نطاق تطبيق مخطط توجيه التهئية العمرانية

يطبق مخطط توجيه التهئية العمرانية على رقعة أرضية تتطلب تنميتها دراسة شاملة نظرا للترابط القائم بين مختلف مكوناتها على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والمجالية.



يمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشمولة بمخطط توجيه التهئية العمرانية، جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية، ومركزا محددا أو عدة مراكز محددة، وإن اقتضى الحال بعض أو كل جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

ويمكن إعداد مخطط توجيه التهئية العمرانية لمدينة واحدة أو مدينتين، كما يمكن أيضا إعداد هذا المخطط لمنطقة متروبولية تضم قطبا جهويا ومدا صغيرة ومتوسطة، تربطها علاقات تكاملية ووظيفية. إذ لا يمكن تخطيط مستقبل مدينة كبرى بشكل فعال دون الاهتمام بما يحدث في محيطها الإقليمي والجهوي.

فعلى سبيل المثال، لا يمكن وضع مخطط لمدينة الرباط بمعزل عن مدينة سلا وبوقنادل وتماة والصخيرات وبوزنيقة، كما لا يمكن وضع مخطط لمدينة الدار البيضاء بمعزل عن مدينة المحمدية ومدينة والنواصر، إلخ.

على المستوى التقني، يعتمد واضعو مخطط توجيه التهئية العمرانية على عدة معايير لتحديد مجال تأثير المدينة الكبرى، من بينها:

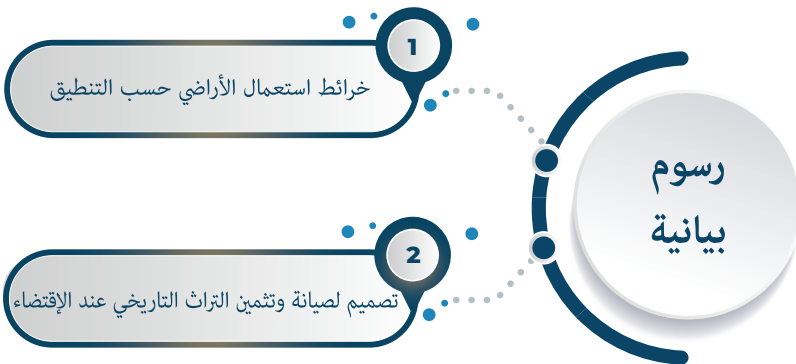
- الترابط الوظيفي بين الأنشطة التي تجسد تكاملا اقتصاديا ؛
- كثافة التنقلات اليومية بين القطب الحضري ومحاور المدن الصغيرة أو المتوسطة التي تحيط بها. فعلى سبيل المثال، يتنقل من وإلى مدينة الرباط في كل يوم ما يقارب مليون شخص، بينما يتجاوز هذا العدد ثلاثة ملايين شخص بالنسبة لمدينة الدار البيضاء، حيث أدت ظاهرة الزحف العمراني إلى تفاقم حركة التنقل داخل هذه المدن مع كل ما تطرحه من مشاكل من حيث حركة المرور (الاختناقات المرورية)، والتأثير على البيئة، والتكلفة التي تتحملها الأسر، والضغط اليومية، وما إلى غير ذلك؛
- امتداد البناء المتصل، حيث لم نعد نرى في كثير من الأحيان أي انقطاع للبناء بين المدينة وضواحيها.

■ الغرض من مخطط توجيه التهئية العمرانية

يهدف مخطط توجيه التهئية العمرانية، بوجه خاص، إلى تحديد:

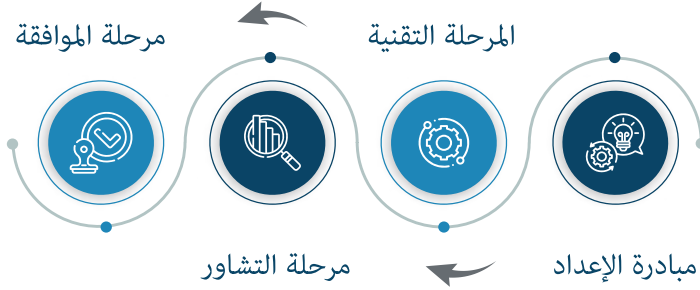


■ محتوى مخطط توجيه التهيئة العمرانية



■ مسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية :

يمر مسلسل إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية بالمراحل التالية:



مبادرة الإعداد:

يوضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بمبادرة من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعات الترابية المعنية.

المرحلة التقنية:

تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، بالتنسيق مع الوكالة الحضرية المعنية، قيادة المرحلة التقنية لإعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية، من خلال تسهيل حصول مكتب الدراسات التقنية على المعلومات المتوفرة لدى مختلف الفاعلين المحليين بتشاور مع:

- الولاية؛
- العمالة أو الإقليم؛
- المكاتب الجهوية للتنمية الفلاحية وغيرها من الهياكل الجهوية والمحلية التابعة لوزارة الفلاحة والمياه والغابات؛
- المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالتجهيز والتربية الوطنية والصحة والشباب والرياضة والأوقاف والثقافة وغيرها.

تبلغ الإدارات والمؤسسات العمومية إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير في أجل أقصاه ثلاثة أشهر، الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية.

يقوم مكتب الدراسات التقنية بإنجاز تشخيص شامل لمجال الدراسة، بناءً على المعلومات التي يتم استقاؤها من مختلف الإدارات انطلاقاً من البحوث الميدانية النوعية والكمية التي يتم إنجازها.

مرحلة التشاور:

تتم مرحلة التشاور عبر ما يلي:

1. التشاور مع الإدارات المركزية:

يتم تقديم مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى اللجنة المركزية التي يعهد إليها ببحث وتوجيه الدراسات المنجزة في مختلف مراحل إعدادها، وتترأس هذه اللجنة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، وتتكون من ممثلين عن السلطات الحكومية المكلفة ب: الداخلية، التجهيز، الفلاحة، التجارة والصناعة، الإسكان، الثقافة، الإحصاء، النقل، الشباب والرياضة، الأوقاف، التربية الوطنية، الصحة، الطاقة والمعادن، الدفاع الوطني، السياحة، الأجهزة المكلفة بتدبير شبكة الاتصالات، ومدير أملك الدولة أو من ينوب عنه؛

وتشمل هذه اللجنة أيضاً:

- الولاة وعمال الأقاليم والعمالات المعنية؛

- رؤساء مجالس الجماعات المعنية؛

- مدير الوكالة الحضرية المعنية.

ويمكن أن تستعين اللجنة بكل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه. وتقوم السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بأعمال سكرتارية هذه اللجنة.

2. التشاور على مستوى الإدارة المحلية:

توجه السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بعد تضمين ملاحظات ومقترحات أعضاء اللجنة المركزية، إلى اللجنة المحلية التي يرأسها الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني.

وتتكون هذه اللجنة من:

- أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني؛

- رؤساء مجالس الجماعات المعنية؛

- رؤساء الغرف المهنية.

ويمكن أن يدعو رئيس اللجنة المحلية للمشاركة في أعمالها كل شخص يكون أهلاً لذلك. تقوم الوكالة الحضرية بأعمال سكرتارية اللجنة المحلية، ويتولى رئيس اللجنة إعداد جدول أعمالها.

توجه اللجنة المحلية بعد انتهاء أعمالها **بخمسة عشر يوماً** على الأكثر بياناً موجزاً لأعمالها مدعوماً بمحضر عن هذه الأعمال إلى اللجنة المركزية قصد اتخاذ قرار في شأنها.

تدرس اللجنة المركزية مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية من جديد، وتتخذ قرارها داخل أجل **عشرة أيام** التي تلي توصيلها بالوثائق المحالة عليها من طرف اللجنة المحلية، ليتم بعد ذلك إحالة المشروع على مكتب الدراسات التقنية قصد استدرار الملاحظات المثارة بشأنه واستكمالها.

3. استشارة المجالس الجماعية:

بعد التشاور مع الإدارات المركزية والمحلية، يعرض مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية على أنظار المجالس الجماعية المعنية قصد دراسته، وتطلب مديرية التعمير عبر الوكالة الحضرية من سلطات الإقليم أو العمالة تنظيم مداولات الجماعات.

وتتم المداولات الجماعية على النحو التالي:

1. يتم عرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف مكتب الدراسات التقنية، تليه مناقشة يتم خلالها إبداء الملاحظات من طرف المنتخبين؛

2. تبدي الجماعات، داخل أجل **ثلاثة أشهر** يبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات، وإذا لم تبد أي رأي داخل هذا الأجل، فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط؛

3. تتداول كل جماعة حول مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتسجل ملاحظاتها وتوصياتها في محضر يوجه إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني، الذي يقوم بتجميع هذه المحاضر وإرسالها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

تتم دراسة ملاحظات ومقترحات المجالس الجماعية خلال اجتماعات العمل التي تعقدها مديرية التعمير مع ممثلي المجالس الجماعية المعنية، والتي قد تفضي إلى مراجعة وتعديل مخطط توجيه التهيئة العمرانية تبعاً للمقترحات المقدمة من قبل المنتخبين.

مرحلة الموافقة:

الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تتم الموافقة على مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمرسوم بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. ويتم التأشير على المرسوم من طرف السلطات الحكومية التالية:

- الداخلية؛

- الفلاحة؛

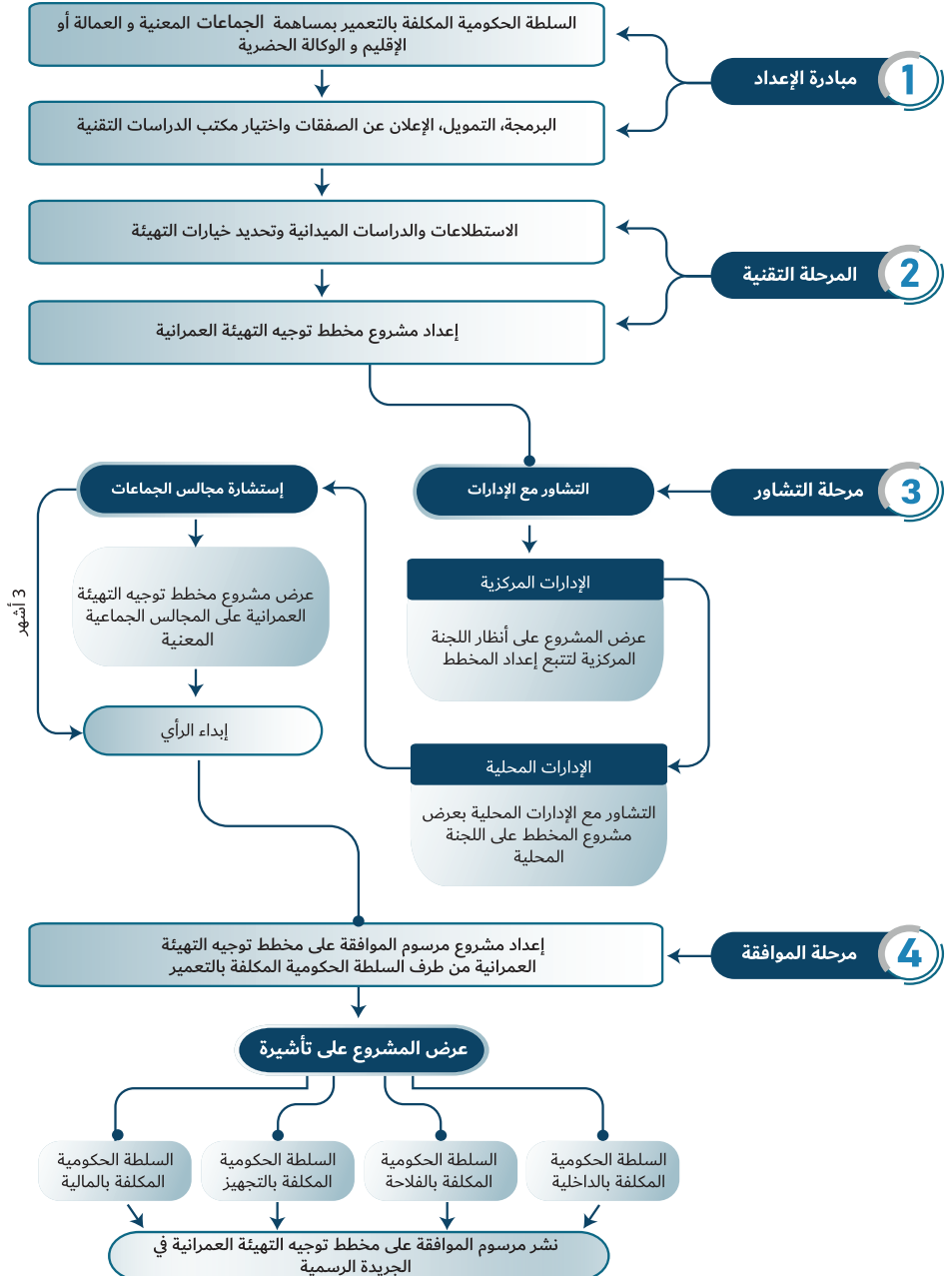
- التجهيز؛

- المالية.

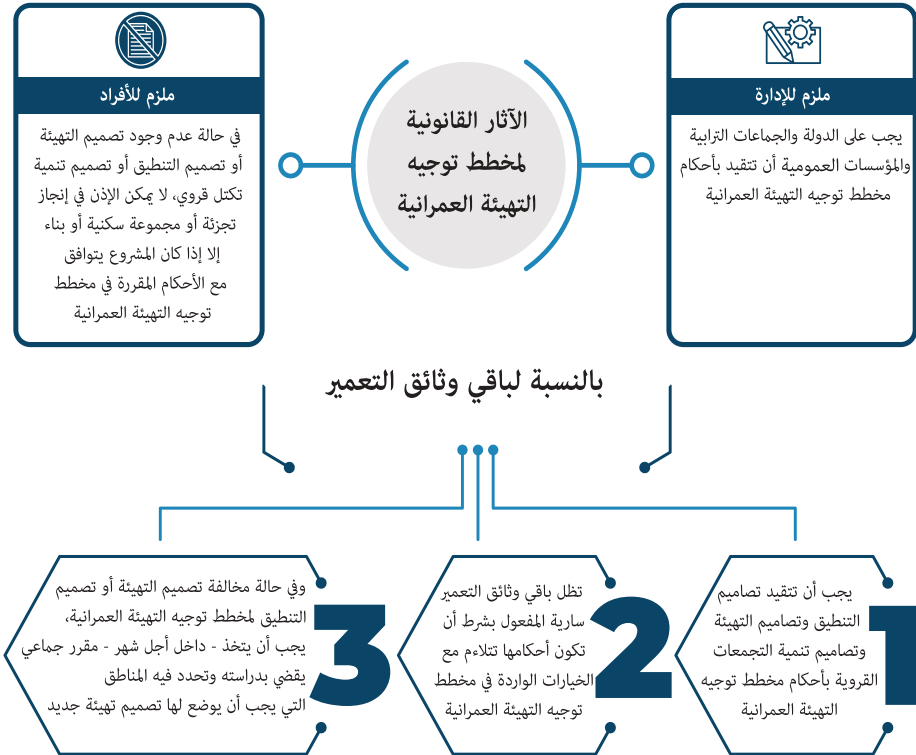
نشر مرسوم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية بالجريدة الرسمية

يحال مشروع مرسوم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية، المؤشر عليه من طرف السلطات الحكومية المذكورة، على الأمانة العامة للحكومة مرفقا بملف يتكون من مشروع المرسوم، ونسخة من مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، ومذكرة تبريرية موقعة من طرف الوزير المكلف بالتعمير ومحاضر اللجان المركزية والمحلية، ويتم نشر المرسوم في الجريدة الرسمية.

■ خطاطة مسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية



■ الآثار القانونية لمخطط توجيه التهيئة العمرانية





تصميم التنطيق

2

- 
- التعريف
 - الأهداف
 - نطاق التطبيق
 - الغرض
 - المحتوى
 - مسطرة الإعداد
 - الآثار القانونية

■ تعريف تصميم التنطيق:

تصميم التنطيق هو وثيقة تعمير ذات طابع مؤقت تهدف إلى تمكين الإدارة والجماعات المعنية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

■ أهداف تصميم التنطيق:

يهدف تصميم التنطيق إلى توفير مرجع قانوني للجماعات والوكالات الحضرية للحفاظ على الأراضي المخصصة للمرافق المختلفة والتحكم في إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وفي منح رخص البناء في انتظار إعداد تصميم التهيئة.

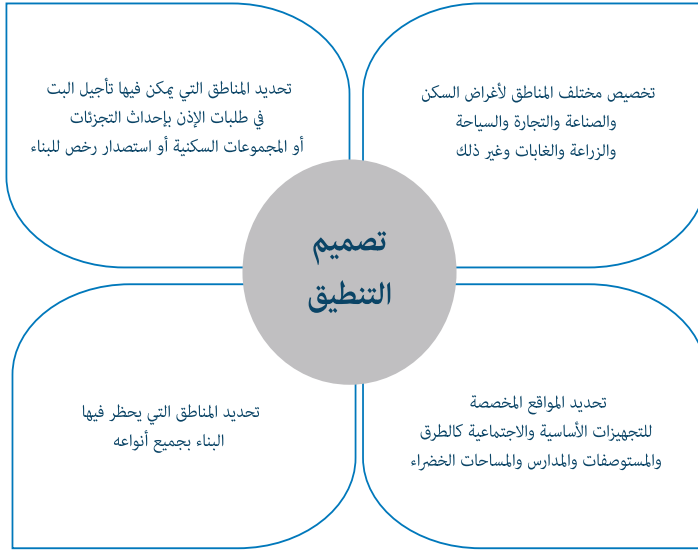
■ نطاق التطبيق الترابي لتصميم التنطيق:

يتم إعداد تصميم التنطيق فقط للتجمعات السكانية التي تتوفر على مخطط توجيه التهيئة العمرانية والتي يمكن إعداد تصميم التهيئة لها، وتشمل هذه المناطق ما يلي:



■ الغرض من تصميم التنطيق

يهدف تصميم التنطيق إلى :



■ محتوى تصميم التنطيق



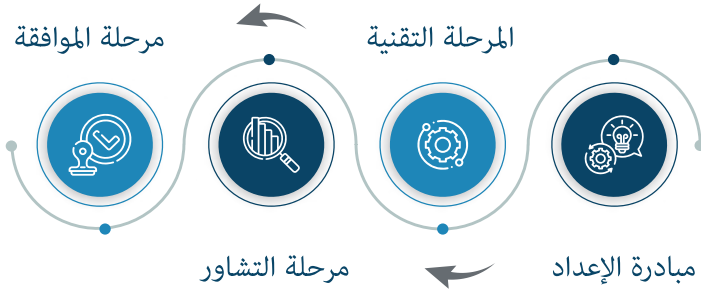
رسم بياني محدد بمقياس 1/5000 أو 1/2000، مصحوب بجدول توضيحي يشرح الغرض المخصص لكل منطقة، وطبيعة التجهيزات الواردة والضوابط المطبقة عليها



نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي والمعايير المطبقة على إحداث التجزئات العقارية والتجمعات السكنية وأنواع البناء المختلفة

■ مسلسل إعداد تصميم التنطيق

يمر مسلسل إعداد تصميم التنطيق بالمراحل التالية :



مبادرة الإعداد:

يوضع تصميم التنطيق بمبادرة من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بالتنسيق مع الوكالة الحضرية والجماعات المعنية.

المرحلة التقنية:

خلال هذه المرحلة، يقوم مكتب الدراسات التقنية بتحديث المعطيات الخاصة بتشخيص مخطط توجيه التهيئة العمرانية، وبتدقيق توقعاته وتوجهاته، من خلال تحديد الطرق العامة والمناطق الكبرى وكذا المواقع المخصصة لمختلف التجهيزات العمومية.

مرحلة التشاور:

يمر التشاور بما يلي:

1. التشاور مع الإدارات المحلية: اللجنة المحلية

تحيل الوكالة الحضرية مشروع تصميم التنطيق على الوالي أو العامل، المخول له قانونا دعوة اللجنة المحلية إلى الإنعقاد، وتتكون هذه الأخيرة من الوالي أو العامل كرئيس، وأعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم، ورؤساء المجالس الجماعية المعنية، بالإضافة إلى رؤساء الغرف المهنية ومدير الوكالة الحضرية، كما يجوز لرئيس اللجنة المحلية أن يشرك في أعمال اللجنة المذكورة كل شخص يرى في إشراكه فائدة. وتتولى الوكالة الحضرية مهام سكرتارية هذه اللجنة.

تقوم الوكالة الحضرية بتوجيه الملاحظات الصادرة عن مختلف الإدارات إلى مكتب الدراسات التقنية الذي يقوم بأخذها بعين الاعتبار من أجل تنقيح النسخة النهائية.

2. استشارة المجالس الجماعية

يحال مشروع تصميم التنطيق إلى المجلس الجماعي، قصد دراسته وإبداء الملاحظات والمقترحات في شأنه داخل أجل **شهرين**، وإذا لم يبد المجلس أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه، فإن سكوته يحمل على أن ليس له أي اقتراح في موضوع التصميم. خلال هذه المرحلة، يعرض مشروع تصميم التنطيق في دورة من أجل التداول بشأنه والتصويت عليه، بعد الوقوف على محتوى المشروع والإختيارات التقنية التي يتضمنها. عند انتهاء **مدة الشهرين** المنصوص عليها في القانون، يرسل رئيس المجلس الجماعي إلى الوالي أو العامل محضر المداولات الجماعية مرفقا بملف يتضمن مختلف التصاميم وملاحظات المجلس.

مرحلة الموافقة:

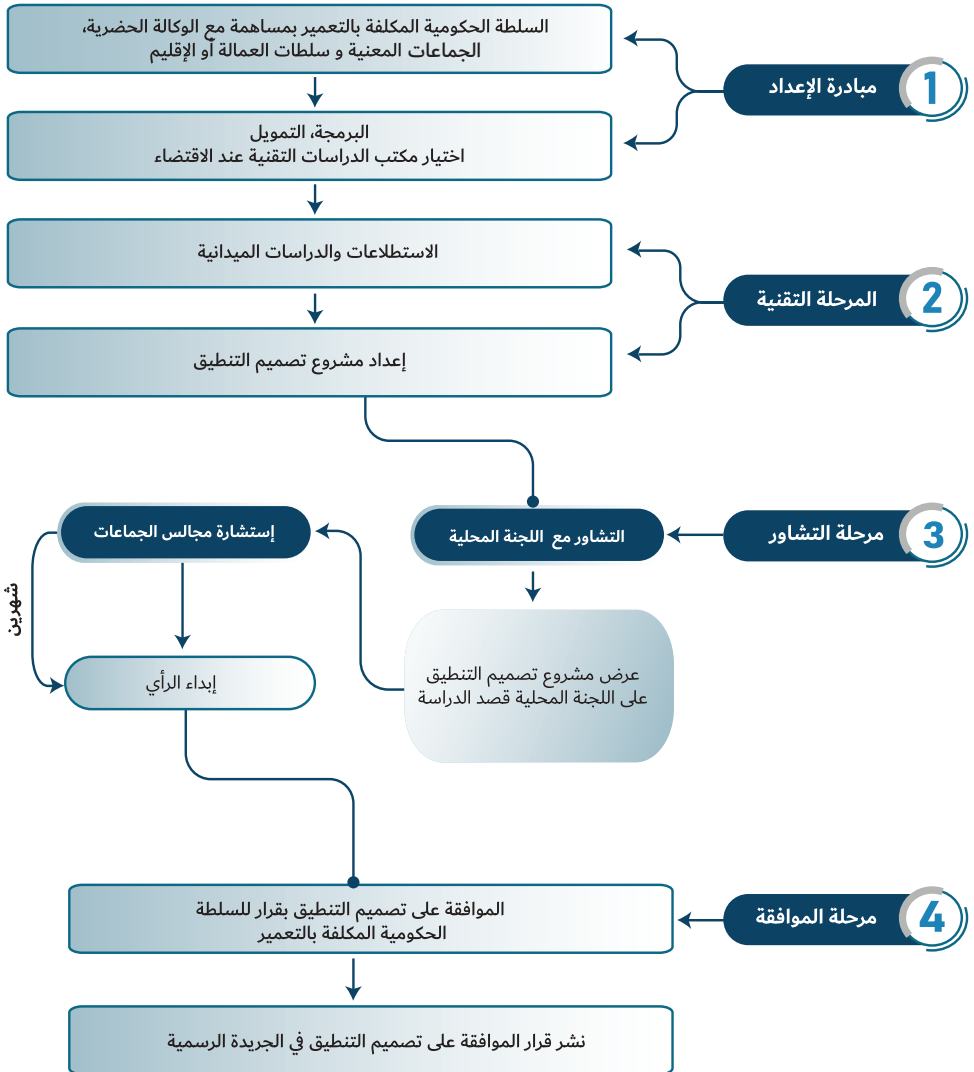
الموافقة على تصميم التنطيق

تعتبر المسطرة المطبقة على تصميم التنطيق مبسطة مقارنة مع المساطر المتعلقة بباقي وثائق التعمير، حيث تتم الموافقة عليه بواسطة قرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

نشر تصميم التنطيق

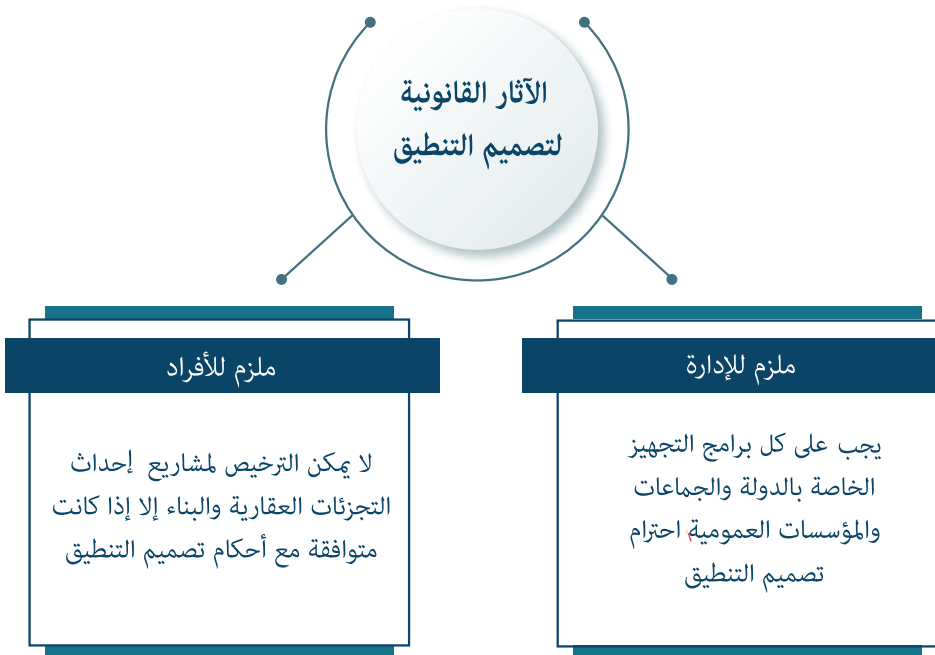
يوجه تصميم التنطيق والوثائق المتعلقة به، وهي تحديدا التصميم الخرائطي والمذكرة التبريرية وقرار الموافقة على التصميم، إلى الأمانة العامة للحكومة من أجل النشر في الجريدة الرسمية.

■ خطاطة إعداد تصميم التنطيق



■ الآثار القانونية لتصميم التنطيق

يسري مفعول تصميم التنطيق لمدة سنتين ابتداء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة عليه في الجريدة الرسمية، وتصبح مقتضياته لاغية بقوة القانون عند انصرام هذا الأجل، حيث لا يمكن تجديد تصميم التنطيق أو إعداد تصميم جديد للمجال الذي كان يغطيه التصميم القديم.





تصميم التهيئة

3

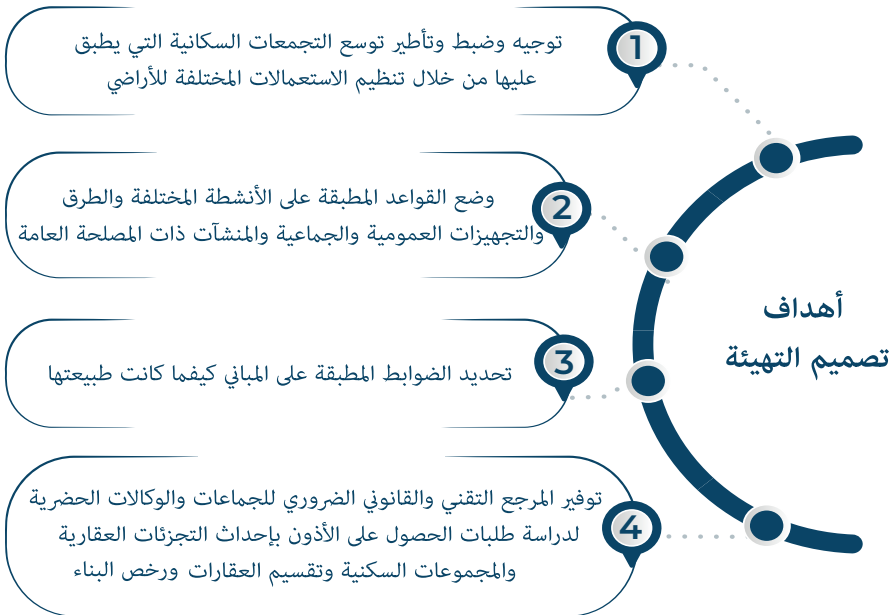
- التعريف
- الأهداف
- نطاق التطبيق
- الغرض
- المحتوى
- مسطرة الإعداد
- الآثار القانونية

■ تعريف تصميم التهئية

تصميم التهئية هو وثيقة تعمير تحدد قواعد استعمال الأراضي داخل التجمعات العمرانية وعلى مستوى المجال الذي يطبق فيه، وهو كذلك الآلية التقنية والقانونية الرئيسية التي تمكن من تحديد وتفصيل توجهات مخطط توجيه التهئية العمرانية، لتأطير وتنظيم مختلف استعمالات الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن إعداد تصميم التهئية في حالة عدم وجود مخطط توجيه التهئية العمرانية.

■ أهداف تصميم التهئية



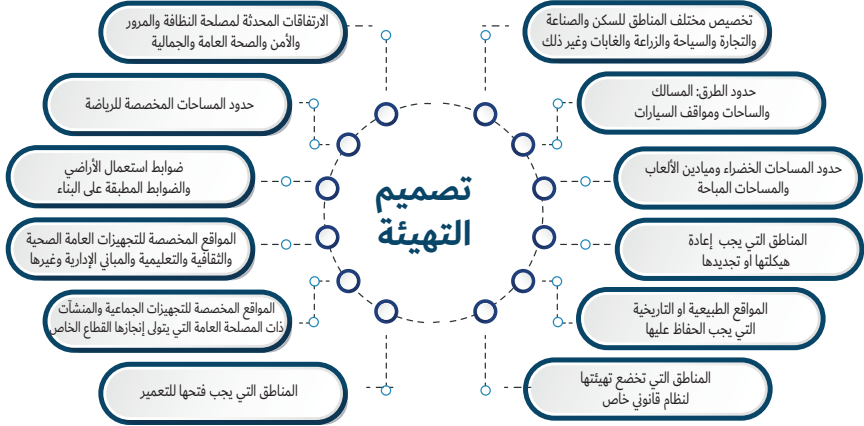
■ نطاق تطبيق تصميم التهيئة

النطاق التراي لتصميم التهيئة



■ غرض تصميم التهيئة

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد قواعد استعمال الأراضي من خلال تحديد العناصر التالية :



■ محتوى تصميم التهيئة

يتكون تصميم التهيئة من:

02

رسم بياني بمقياس 1/2000 أو 1/5000، مصحوب بمفتاح يفسر الرسوم البيانية لمختلف المناطق والتجهيزات العمومية والخاصة

01

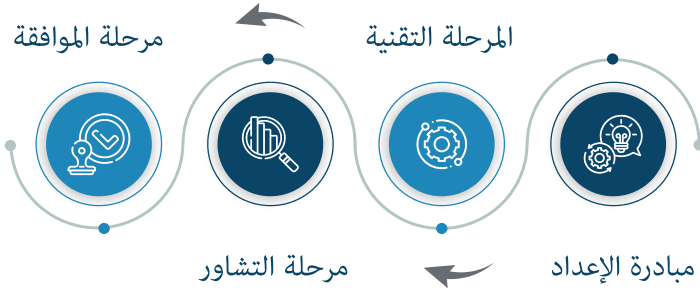
تقرير تبريري يستعرض الاستنتاجات الرئيسية للتشخيص ويوضح خيارات التهيئة المعتمدة

03

نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي، المطبقة على كل منطقة وعلى مختلف التجهيزات والفضاءات العمومية

■ مسطرة إعداد تصميم التهيئة

يمر مسلسل إعداد تصميم التهيئة بالمراحل التالية :



مبادرة الإعداد:

يتم إعداد مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساهمة الوكالة الحضرية والجماعات المعنية والعمالة أو الإقليم، كما تساهم كذلك في إعداد تصميم التهيئة المصالح اللامركزية للقطاعات الوزارية المعنية، فضلا عن الهيئات التقنية المتخصصة مثل المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب والمصالح المكلفة بالاتصالات.

المرحلة التقنية:

تتولى الوكالة الحضرية قيادة المرحلة التقنية، حيث تعمل على:

- برمجة المناطق التي سيشملها تصميم التهيئة؛
- تعبئة التمويلات اللازمة؛
- إعداد دفتر التحملات والإعلان عن الصفقات واختيار مكتب الدراسات التقنية؛
- تتبع الدراسات التقنية حتى المصادقة عليها.

يقوم مكتب الدراسات التقنية خلال هذه المرحلة بإجراء مجموعة من الأبحاث الميدانية تهم المعطيات الديمغرافية وتلك المتعلقة بالعقار والسكن والأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العامة والنقل والبيئة والطرق والشبكات المختلفة وغير ذلك.

انطلاقاً من هذه الأبحاث، يقوم مكتب الدراسات بإجراء تشخيص متكامل للرقعة الأرضية المعنية، ويعد في ضوءه مخططاً عمرانياً أولياً، يتم على أساسه وضع الرسم البياني لمشروع تصميم التهيئة، بعد التشاور بشأنه والموافقة عليه من قبل الإدارة.

ولتفادي أي مبادرات قد تعوق خيارات مشروع تصميم التهيئة، من خلال البناء في الأماكن التي قد تخصص لإنشاء التجهيزات أو الطرق العامة عليها، نص المشروع على تدابير تحفظية تسمح بتأجيل منح الإذن بالبناء أو التجزئة في انتظار التمكن من تحديد محتوى مشروع تصميم التهيئة.

ويتعلق الأمر بقرار القيام بدراسة تصميم التهيئة الذي يجوز لرئيس مجلس الجماعة اتخاذه بمبادرة منه أو بطلب من الوكالة الحضرية.

الآثار القانونية المترتبة على قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- يسمح قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة لرئيس مجلس الجماعة بتأجيل البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية.
- بيد أنه يمكنه أن يأذن بذلك بعد موافقة الوكالة الحضرية إذا كان المشروع المراد إنجازه يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعني في حالة عدم وجود هذا المخطط.
- ويستمر مفعول هذا القرار مدة ستة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة.

مرحلة التشاور:

تتكون مرحلة التشاور مما يلي:



1. التشاور مع الإدارات المحلية في إطار اللجنة المحلية: وتتكون اللجنة المحلية من:

الوالي أو العامل رئيسا	
أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني	
رئيس أو رؤساء المجالس الجماعية المعنية بتصميم التهيئة	
رؤساء الغرف المهنية	
مدير الوكالة الحضرية	

توجه اللجنة المحلية بعد انتهاء أعمالها بخمسة عشر يوما على الأكثر بيانا موجزا لأعمالها مدعوما بمحضر عن هذه الأعمال إلى الوكالة الحضرية.

تقوم الوكالة الحضرية بدراسة الملاحظات المبدأة من قبل مختلف الإدارات وتنقيح مشروع تصميم التهيئة على إثرها.

تحيل الوكالة الحضرية الصيغة المنقحة لمشروع تصميم التهيئة على المجالس الجماعية من أجل تنظيم البحث العلني.

2. التشاور مع المجالس الجماعية

يحال مشروع تصميم التهيئة إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته وإبداء الرأي بشأنه داخل أجل **شهرين** من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها.

وإذا لم تبد المجالس الآتفة الذكر أي رأي داخل هذا الأجل، فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم.

3. البحث العلني

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

- ويهدف هذا البحث إلى إطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات أو اقتراحات في شأنه.

- وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث، حيث يتعين عليه أن يقوم بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور وإيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة.

- ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

4. اللجنة المركزية

بعد مرحلتى التشاور مع الجماعات والبحث العلني، تتولى الوكالة الحضرية دراسة الملاحظات والاقتراحات بمشاركة العمالة أو الإقليم والجماعات التي يعنىها الأمر. ويتم إعداد تقرير تمهيدي لعمل اللجنة المركزية، يحدد الاقتراحات المقبولة وتلك التي تعذر التوافق عليها، مع تعليل مآلات مختلف الملاحظات والاقتراحات.

تحيل الوكالة الحضرية على السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد انتهاء البحث العلني، ملف مشروع تصميم التهيئة ونتائج التشاور والبحث العلني، تمهيدا لانعقاد اللجنة المركزية.

وتتكون اللجنة المركزية من:

السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير	
الوكالة الحضرية	
ممثل العمالة أو الإقليم	
ممثل الجماعة	

تقوم اللجنة المركزية بدراسة مختلف الملاحظات والاقتراحات واتخاذ القرار بشأن مآلاتها مع مراعاة مبادئ العدالة العقارية من خلال تجنب تخصيص عدة تجهيزات على أرض مالك واحد، على سبيل المثال. وتقوم مديرية التعمير بإعداد مشروع مرسوم الموافقة على تصميم التهيئة.

مرحلة الموافقة:

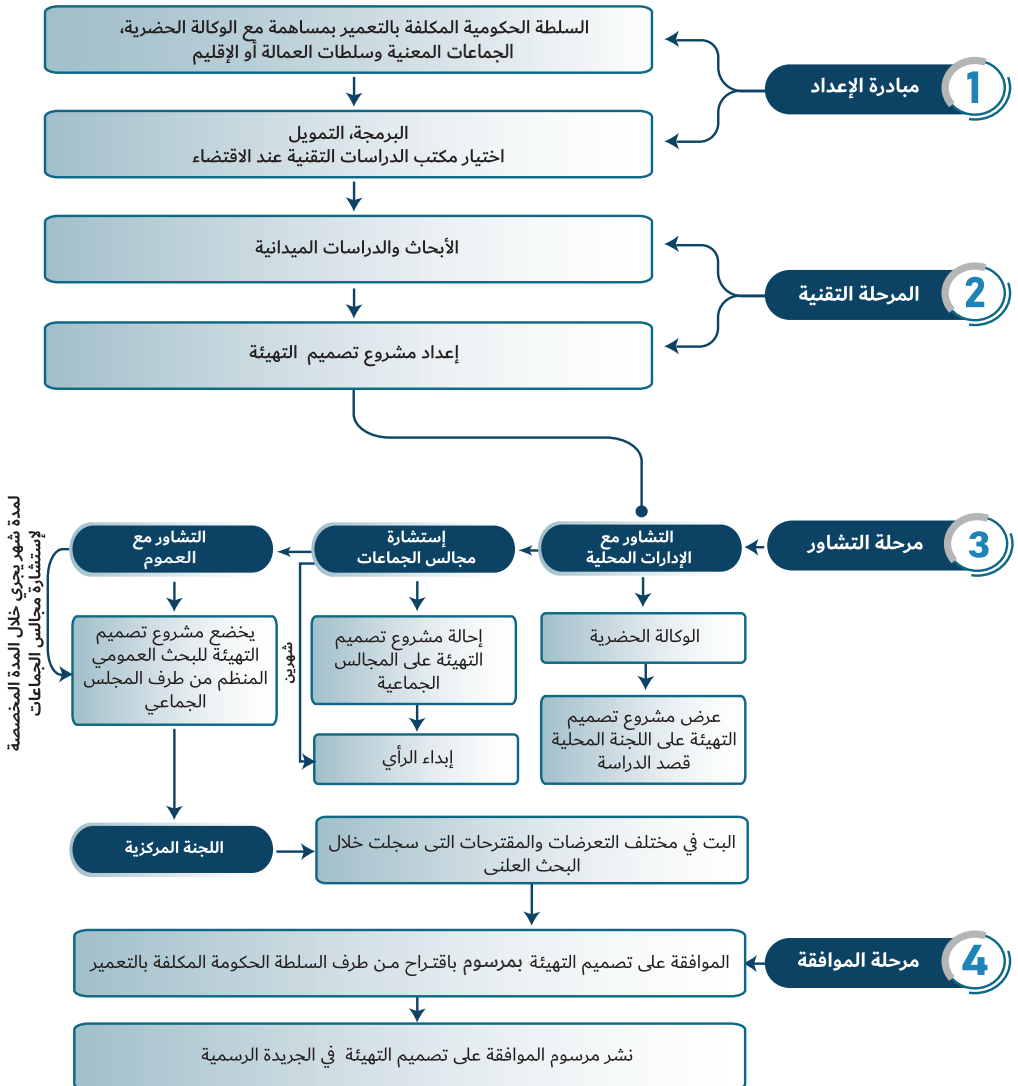
الموافقة على تصميم التهيئة

تتم الموافقة على مشروع تصميم التهيئة بمرسوم باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. ويتم نشر المرسوم خلال مدة لا تتجاوز 12 شهرا من تاريخ اختتام البحث العلني، بيد أنه إذا لم يحصل ذلك، تصبح أحكام مشروع تصميم التهيئة بعد هذا الأجل غير لازمة التطبيق.

نشر تصميم التهيئة

يحال تصميم التهيئة مع كل الوثائق المكونة له، وهي الرسم البياني المرفق بضابطة التهيئة، والمذكرة التبريرية ومحاضر اللجنة المحلية والمداولات الجماعية ومحاضر اللجنة المركزية ومرسوم الموافقة، إلى الأمانة العامة للحكومة قصد نشره في الجريدة الرسمية.

■ خطاطة مسطرة إعداد تصميم التهيئة



■ الآثار القانونية لتصميم التهيئة

يرتب تصميم التهيئة آثاره القانونية قبل وبعد الموافقة عليه.

الآثار القانونية لتصميم التهيئة بعد انتهاء البحث العلني

- ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني 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 التطبيق الذي يكون حينها ساري المفعول.
- بيد أنه إذا لم يتم نشر المرسوم المذكور خلال أجل **إثني عشر شهرا** يبتدئ من تاريخ اختتام البحث العلني فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

الآثار القانونية لتصميم التهيئة بعد الموافقة عليه

بمجرد الموافقة عليه ونشره في الجريدة الرسمية، يصبح تصميم التهيئة ملزما للإدارة والأفراد.

- بالنسبة للإدارة:

- يجب أن تتطابق برامج الدولة والجماعات والمؤسسات العمومية مع الأحكام المقررة في تصميم التهيئة.
- يتعين تنفيذ جميع مشاريع الطرق والمساحات الخضراء والتجهيزات العمومية في المواقع المخصصة لها حسب تصميم التهيئة.

- بالنسبة للأفراد:

- لا يمكن الحصول على الإذن بالقيام بأي عمل من أعمال البناء وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف الأحكام المقررة في تصميم التهيئة.
- يعتبر المرسوم القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز الطرق والمساحات الخضراء والتجهيزات العمومية، وكذا القيام بأعمال إعادة الهيكلة أو التجديد الحضري داخل دوائر القطاعات المعنية بذلك في التصميم.
- تسري الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة داخل أجل أقصاه **10 سنوات** يبتدئ من تاريخ نشر المرسوم القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية.

- لا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآتفة الذكر، قبل انصرام أجل **10 سنوات**.
- يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة ويجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.
- تظل أحكام تصميم التهيئة المتعلقة بالتنسيق سارية المفعول إلى حين المصادقة على مخطط توجيه أو تصميم تهيئة جديدين.



4

التصميم الخاص

بتوسيع نطاق العمارات القروية

- التعريف
- الأهداف
- نطاق التطبيق
- الغرض
- المحتوى
- مسطرة الإعداد
- الآثار القانونية

■ تعريف التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

يعتبر التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية أداة للتخطيط الترابي ذات طابع تقني وقانوني، تحدد قواعد استعمال الأراضي داخل المناطق القروية التي يشملها.

■ أهداف التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية



■ نطاق تطبيق التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية



يتم اختيار التكتلات التي يشملها التصميم على أساس المقترحات المقدمة من طرف عامل العمالة أو الإقليم، ويسعي من الوكالة الحضرية أو الجماعة أو المصالح المختصة التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة.

■ الغرض من التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

يرمي التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية إلى تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي تستعمل له كل منطقة.



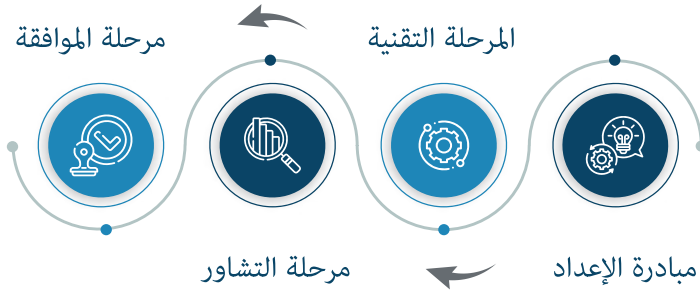
■ محتوى التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

يتضمن التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية مايلي:



■ مسطرة إعداد التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

يُمر إعداد التصميم بأربع مراحل:



مبادرة الإعداد:

يتم إعداد التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية بمبادرة من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، بالتشاور مع السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة، والسلطات الإقليمية، والجماعات المعنية، والسلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز عند الاقتضاء.

المرحلة التقنية:

تتولى الوكالة الحضرية قيادة مرحلة الإعداد التقني بالتعاون مع:

- مصالح العمالة أو الإقليم المعني؛
- المصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة؛
- المصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز عندما يشمل مشروع التصميم الطرق الوطنية.

خلال هذه المرحلة، يتم إجراء سلسلة من الأبحاث الميدانية لجمع المعلومات، ولا سيما المعطيات الديموغرافية والإجتماعية والإقتصادية والعقارية والفلاحية والبيئية.

انطلاقاً من المعطيات التي تم جمعها، يضع مكتب الدراسات التقنية تشخيصاً شاملاً للتكتل القروي، ثم يقوم بإعداد صيغة للتهيئة يحدد فيها الاحتياجات من الأراضي التي يتعين فتحها لتغطية الخصائص المتعلقة بالسكن والحاجيات المتعلقة بالطرق والتجهيزات العمومية والخاصة، والحدائق والمساحات الخضراء، ومناطق الأنشطة.

مرحلة التشاور:

1. التشاور مع الإدارات المعنية

تقوم الوكالة الحضرية بإعداد ملف مشروع التصميم الذي يجب أن يتضمن العناصر التالية:

- تقرير تبريري يشرح اختيارات التهيئة؛

- جذاذات البحث؛

- نسخ من التصميم؛

- التناسق المعماري.

توجه الوكالة الحضرية الملف إلى:

- ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز إذا كان التصميم يتضمن طرقا وطنية أو جهوية أو إقليمية أو مسالك مصنفة، وذلك قصد إبداء الرأي؛

- ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة؛

- قسم التعمير بالعمالة.

يرفع ملف مشروع التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية، الذي تمت مراجعته وتنقيحه، من قبل الوكالة الحضرية إلى عامل العمالة أو الإقليم، لإحالة على المجلس الجماعي.

2. استشارة المجلس الجماعي

يعرض التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية على المجلس الجماعي من أجل المداولة وإبداء الرأي داخل **أجل شهر**، والذي يحتسب من تاريخ توصله به. إذا لم يبد المجلس أية ملاحظة في الأجل المحدد، فإن سكوته يحمل على أنه ليس له أي اقتراح في موضوع التصميم المحال عليه.

وتتم دراسة الملاحظات والمقترحات التي قدمها المنتخبون من قبل مصالح العمالة أو الإقليم والوكالة الحضرية والمجلس الجماعي والمصالح الخارجية للسلطة الحكومية للفلاحة، حيث يتم تحرير محضر يوضح الملاحظات والإقتراحات المقبولة والمرفوضة، مع تعليل أسباب رفضها.

3. البحث العلني

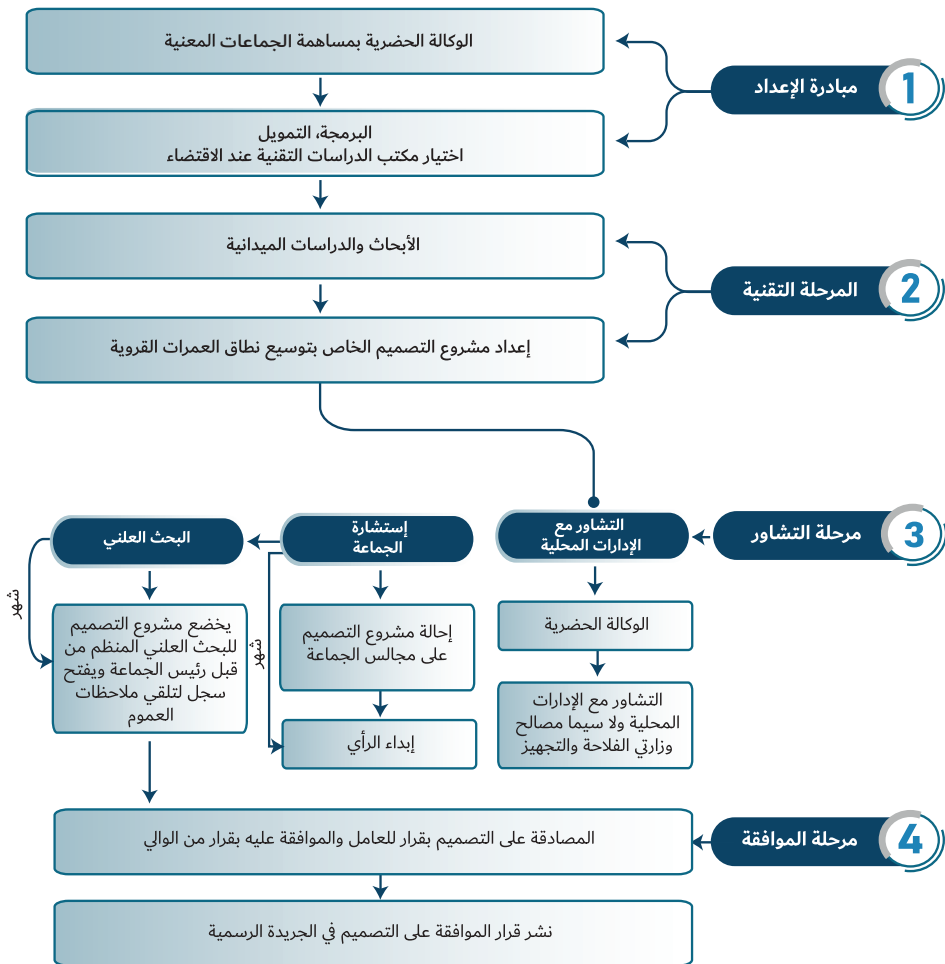
يخضع مشروع التصميم بعد ذلك إلى بحث يدوم **شهرًا واحدًا**. ويجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح هذا البحث، بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث، ويشار فيه إلى إيداع مشروع التصميم بمقر الجماعة. ويمكن للعموم أن يطلع على مشروع التصميم وأن يدون ملاحظاته بشأنه في سجل خاص يوضع رهن إشارتهم لهذا الغرض. ويستشار المجلس الجماعي من جديد لدراسة هذه الملاحظات.

مرحلة الموافقة:

تتم المصادقة على التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية بموجب قرار لعامل العمالة أو الإقليم المعني، ويوافق عليه بقرار من والي الجهة.

يتم نشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية.

■ خطاطة مسطرة إعداد التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية



■ الآثار القانونية للتصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

ملزم للأفراد

تتقيد مشاريع البناء وإحداث
التجزئات بأحكام التصميم

ملزم للإدارات العمومية

يجب أن تتطابق برامج الدولة والجماعات
والمؤسسات العمومية مع أحكام التصميم

يعتبر قرار الموافقة على التصميم بمثابة إعلان
عن المنفعة العامة بالنسبة للتجهيزات العمومية
لمدة 10 سنوات تبتدئ من تاريخ النشر في
الجريدة الرسمية

يترتب على الموافقة على التصميم
إلزامية رخص البناء والتجزئة
داخل التكتل العمراني الذي يطبق عليه

5

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

- التعريف
- الأهداف
- نطاق التطبيق
- الغرض
- المحتوى
- مسطرة الإعداد
- الآثار القانونية

■ تعريف قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

يعتبر قرار تخطيط حدود الطرق العامة إجراء يهدف إلى تمكين الجماعة من تحديد الملك العام الجماعي الطرقي وبيان حدوده مع الأملاك المجاورة.

■ الأهداف

تشكل قرارات تخطيط حدود الطرق العامة آليات تتقاطع مع أهداف تصاميم التهيئة وتصاميم توسيع نطاق العمارات القروية، لكونها ترمي إلى صون وضبط حدود محارم الطرق على أرض الواقع.

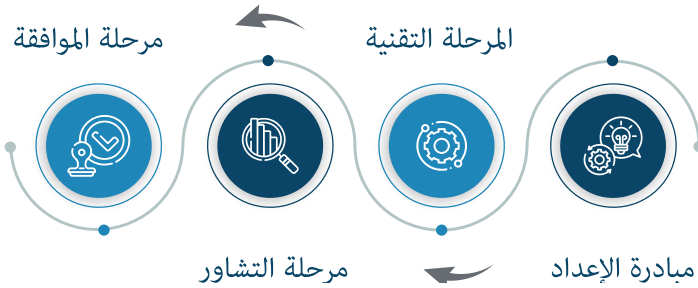
■ المحتوى

تمكن قرارات التخطيط من إحداث طرق جماعية أو ساحات أو مواقف سيارات عامة أو تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلياً أو جزئياً. وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها.

ويمكن لقرار التخطيط أن يرتب ارتفاعاً لتصفيف المباني على حدود طريق أو ساحة عامة، مما يلزم توطين جميع المباني الجديدة أو التي يعاد بناؤها على الخط المحدد للتصفيف في الخريطة المذكورة.

■ مسطرة إعداد قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

تمر مسطرة إعداد قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بالمراحل التالية:



مبادرة الإعداد:

يمكن لرئيس المجلس الجماعي بعد مداولة المجلس إصدار قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، بمبادرة منه أو بطلب من السلطة المحلية أو الوكالة الحضرية.

المرحلة التقنية:

تتولى الوكالة الحضرية قيادة المرحلة التقنية: تأطير الدراسة التقنية وإعداد التصاميم.

مرحلة التشاور:

1. التشاور مع الإدارات المعنية

يتعين القيام بالتشاور مع الإدارات المعنية قبل افتتاح البحث العلني.

مع مراعاة التأشيرات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، تخضع قرارات تخطيط حدود الطرق العامة لموافقة الوكالة الحضرية، التي يتعين عليها دراسة مشروع القرار والتحقق من ملاءمته لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا، ليتم بعد ذلك إحالته على السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز من أجل إبداء الرأي، عندما يتعلق الأمر بعقار يدخل في الملك العام للدولة أو مجاور له. ويخضع المشروع أيضا لرأي السلطة الحكومية المكلفة بالثقافة إذا كان من شأن قرار التخطيط إدخال تغييرات على الارتفاقات المحدثة بموجب نص ترتيب موقع أو آثار تاريخية.

2. البحث العلني

تكون قرارات تخطيط حدود الطرق العامة موضوع بحث علني يدوم **شهرا واحدا**، وتكون مدة هذا البحث **شهرين** إذا تعلق الأمر بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها.

تناط مهمة تنظيم البحث العلني برئيس الجماعة الذي يجب عليه أن يقوم، قبل افتتاح البحث، بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور، ويشار فيه إلى إيداع مشروع القرار بمقر الجماعة. ويجب أن ينشر الإعلان المذكور في جريدين يوميتين، من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية، مرتين تفصل بينهما **ثمانية أيام**، ويجب أن ينشر الإعلان الثاني **ثمانية أيام** على الأقل قبل افتتاح البحث.

خلال مدة البحث العلني يتم إلصاق تصميم قرار تخطيط حدود الطرق العامة بمقر الجماعة ووضع سجل رهن إشارة العموم الذين يمكن لهم تدوين ملاحظاتهم وتطلعاتهم. انطلاقا من تاريخ افتتاح البحث العلني وإلى حين نشر قرار التخطيط في الجريدة الرسمية، لا يجوز تسليم أي رخصة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها، على ألا تتجاوز مدة الحظر **6 أشهر**.

مرحلة الموافقة:

يجب إعداد ملف قبل نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة ، يتكون من :

- قرار تخطيط حدود الطرق والتصميم المرفق به؛
- نسخة من محضر مداوالات المجلس الجماعي؛
- إعلان الإيداع؛
- شهادة النشر والتلصيق؛
- سجل الملاحظات؛
- شهادة افتتاح واختتام البحث العلني؛
- تقرير نهاية البحث العلني.

فور التأشير عليه من طرف السلطات الحكومية المعنية، ينشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة في الجريدة الرسمية ويتم إلصاقه بمقر الجماعة.

الآثار القانونية لقرارات تخطيط حدود الطرق العامة

بعد الموافقة

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، بمثابة إعلان بالمنفعة العامة لمدة عشر (10) سنوات وتقتصر هذه المدة على سنتين (02) فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

من افتتاح البحث إلى نشر القرار

وقف البت في طلبات رخص التعمرير في الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة خلال مدة 6 أشهر

ملزم الأفراد

لا يمكن القيام بأي تغيير على الأراضي الواقعة في حرمت قرار التخطيط. ولا يمكن القيام بأي بناء جديد أو إدخال تغييرات على البنايات القائمة

ملزم للإدارات العامة

يجب أن يتلاءم كل برنامج لإحداث طرق جديدة أو تغيير طرق قائمة مع قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

يكتسي قرار تحديد الطرق العامة طابع الإلزامية إزاء الإدارات والأفراد.

الإلزامية المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية

من أجل إنجاز الطرق العامة الجماعية، تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في محارم هذه الطرق، وذلك إما بالتراضي أو عن طريق نزع ملكيتها.

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.

يجب ألا تتعدى هذه 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 تملكه إذا طلب منها المالك ذلك.