

المادة 75

تبقي سارية المفعول جميع أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية.

المادة 76

لا تسرى أحكام هذا القانون على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والعمليات المشار إليها في الفصل 4 من الظهير الشريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات التي سبق أن كانت في تاريخ نشره في الجريدة الرسمية محل ملف مؤسس كما يجب ، تم إيداعه في مقر مجلس الجماعة الحضرية أو القروية للحصول على الانزال.

المادة 77

لا تخضع لاحكام هذا القانون التجزئات العقارية المراد انجازها في التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية تطبيقاً لاحكام الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية.

المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات.

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير.

الحمد لله وحده ،

التابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله ولهم)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا اسماء الله وأعز امره اتنا :
بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه ،
اصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

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

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

وقد بالعطف :

الوزير الأول ،

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي .

**

المادة 70

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد 63 و 64 و 65 أعلاه اذا عاد مرتكب مخالفة الى اقتراف مخالفة تباعتها من حيث التكليف وكان ذلك داخل الاثنى عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة السابقة غير قابل لاي طريق من طرق الطعن.

المادة 71

توقف بأمر صادر من عامل العمالة او الأقلية المعنى اما تلقائياً واما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية أشغال التجهيز او البناء المقصود بها احداث تجزئة او مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون اذا بوشر ذلك في ملك من الاملاك العامة او في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء ، ولعامل العمالة او الأقلية ان يأمر ، وفق الاجراءات الآتية الذكر ، باعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقاً وبهدم الابنية المقامة.

ويتضمن الامر الصادر عن العامل بيان الاجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الاشغال المأمور بتنفيذها ، واذا لم يمتثل لذلك داخل الاجل المحدد له يقوم العامل او رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية بانجازها على نفقه المخالف.

ولا يحول وقف الاشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقاً وهدم الابنية دون اجراء المتابعة ولا يتزلف على ذلك انقضاؤها اذا كانت جارية.

الفصل الثاني

بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلاً مطلقاً عقود البيع والإيجار والقسمة البرمة خلافاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون .

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة او من الادارة .

الباب السادس

أحكام متنوعة

المادة 73

الحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية الى احكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات تتصرف بقوة القانون الى احكام هذا القانون .

المادة 74

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

المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقة المترتبة بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة.

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

الفرع الثاني

غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

1 - تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسبة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقة الأرضية المعنية؛

2 - تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتاريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها؛

3 - تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الارضي وتعيين موقع:

- المناطق الزراعية والغابوية؛

- المناطق السكنية وكثافتها؛

- المناطق الصناعية؛

- المناطق التجارية؛

- المناطق السياحية؛

- المناطق المثلثة بارتفاقات كارتفاعات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية؛

- الأماكن الطبيعية والتاريخية والاثرية التي يجب القيام بحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معاً:

- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بأخذها وحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معاً:

- التجهيزات الكبرى لشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الماء الجوفي والماء والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية؛

- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص؛

4 - تحديد القطاعات التي يجب القيام باعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معاً:

5 - تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية؛

6 - تحديد مبادئ تنظيم النقل؛

7 - حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الاعمال التي يجب أن يحظى انجازها بالأهمية، خصوصا تلك التي يمكن لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول

تعريفات أولية

المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد به:

- الجماعات الحضرية: البلديات والراكز المترتبة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسمى « المراكز المستقلة »؛

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

- المناطق الحضرية بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الاراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والراكز، وتعتبر المناطق الحضرية بالمعنى الى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق الحضرية بالراكز المحدد في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق الحضرية بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منها تعين في النص التنظيمي الصادر باحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص؛

- المجموعات العمرانية: المجموعات المكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق الحضرية بها وكذلك، أن اقتضى الحال، من أراض قروية تجاورها وترتبطها بها علاقات اقتصادية وثيقة و تستلزم تعميمها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو انجاز هاتين العمليتين معاً فيها.

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني

وثائق التعمير

الفصل الأول

مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول

نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقة أرضية تستوجب تعميمها أن تكون محل دراسة اجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

ويمكن أن تشتمل الرقة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، أن اقتضي الحال، على بعض أو جميع جماعات قروية أو جماعات قروية مجاورة.

المادة 10

كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الأذن في انجازه ، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيط ، الا إذا كان لا يتنافر والاحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الارضي الواقعة فيها.

المادة 11

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

الفرع الخامس**أحكام متعددة****المادة 12**

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

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

الفصل الثاني**تصميم التنطيط****الفرع الأول****الفرض من تصميم التنطيط****المادة 13**

يهدف تصميم التنطيط إلى تكين الادارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيط على :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية ، منطقة صناعية ، منطقة تجارية ، منطقة سياحية ، منطقة زراعية ، منطقة غابوية على سبيل المثال :

- تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه :
- تعين الواقع المخصص لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستويات والمدارس والمساحات الخضراء :

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على :

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الارضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية ، كما تتضمن ، ان اقتضى الحال ، تصميمها لصيانة التراث التاريخي وأبراز قيمته :

- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الارضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها للبلوغ الاهداف المحددة فيه ويشير الى مراحل تنفيذ الاجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيط وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث**دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية
وإجراءات بحثه والموافقة عليه****المادة 6**

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الادارة وبمساعدة الجماعات المحلية و يتم الموافقة عليه طبق الاجراءات والشروط التي تحدده بمرسوم تنظيمي.

المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية ، قبل أن توافق عليه الادارة ، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية ان اقتضى الحال ذلك ، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتر بمقتضاه قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

ولل المجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي ، داخل أجل ثلاثة أشهر ينتهيء من تاريخ إحالة المخطط إليها ، ما تراه في شأنه من اقتراحات تقول الادارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعنيها الامر.

واذا لم تبدي المجالس الآنفة الذكر أي رأي داخل الاجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط الحال إليها.

المادة 8

تم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الاجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع**الأثار المرتبة على مخطط توجيه
التهيئة العمرانية****المادة 9**

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى اشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأسها مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة أن تقتيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ب) جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جمادات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المترقب تهيئة تخضع لرقابة ادارية ، وتنوى الادارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الاقليم المعنى في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

الفرع الثاني الغرض من تصميم التهيئة المادة 19

- يهدف تصميم التهيئة الى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية :
- 1 - تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الاساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالية التي يمكن أن تمارس فيها ، وذلك باحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال :
 - 2 - المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه :
 - 3 - حدود الطرق (المسالك والمساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو احداثها :
 - 4 - حدود المساحات الخضراء العامة (الاماكن المشجرة والحدائق والبساتين) ومبادرات الالعب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو احداثها :
 - 5 - حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب احداثها وفق احكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلقة بالرياضة البدنية والرياضة ، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 مايو 1989) وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها :
 - 6 - الواقع المخصص للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتتابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والعلمية والمباني الادارية والمساجد والمراقد :
 - 7 - الواقع المخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى انجازها القطاع الخاص كالراوز التجارية والمراوز الترفيهية :
 - 8 - الاحياء والآثار والواقع التاريخية أو الاثرية والواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو ابراز قيمتها لاغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها ان اقتضى الامر ذلك :
 - 9 - ضوابط استعمال الارض والضوابط المطبقة على البناء ، خصوصا تحديد العلو الادنى والاقصى للمبني ولكن جزء من اجزائه وطريقة تسبيجه وشروط اقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسبقة أو المنشورة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن اقامة البناء عليها بالقياس الى مساحة الارض جميعها والارتفاعات المعمارية :
 - 10 - الارتفاعات الحديثة لمصلحة النظافة والمرور أو لاغراض جمالية أو امنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة ان وجدت :
 - 11 - المناطق المفتوحة لإنجاز اعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين :

- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي الى الحصول على اذن لقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استئجار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

- يشتمل تصميم التطبيق على :
- وثيقة تكون من رسوم بيانية :
 - نظام يحدد قواعد استعمال الارضي.

الفرع الثاني

دراسة تصميم التطبيق واجراءات بحثه
وموافقة عليه والآثار المتربطة عليه

المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من الادارة وبمساعدة الجماعات المحلية ، و يتم الموافقة عليه وفق الاجراءات والشروط التي تحدد بمشروع تنظيمي.

المادة 16

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

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

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

المادة 17

يسري مفعول تصاميم التطبيق خلال مدة اقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموفق بموجبه عليها.

الفصل الثالث

تصميم التهيئة

الفرع الأول

نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

وضع تصميم التهيئة لـ :

- ا) جميع أو بعض كل من الجماعات والمراوز والمناطق والجماعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه ، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط الا اذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية :

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

المادة 25

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

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

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والاشعار قبل تاريخ بدء البحث.

ويتول مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة ، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الادارة.

المادة 26

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

الفرع الرابع

الآثار المتترسبة على تصميم التهيئة

المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلمي المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالصادقة على مشروع تصميم التهيئة ، لا يجوز الاذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية اذا كان يخالف احكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة او التطبيق الذي يكون اذاك ساري المفعول.

بيد انه اذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الاولى من هذه المادة خلال أجل إثنى عشر شهراً يبتدئه من تاريخ اختتام البحث العلمي المتعلق به ، فإن احكام المشروع تصبح غير لازمة التطبيق.

المادة 28

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة اعلان بن المفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات الازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 و 12 من المادة 19 أعلاه.

وتنتهي الآثار المتترسبة على اعلان المفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدئه من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية ، ولا يجوز القيام باعلان المفعة العامة للغرض نفسه ، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأئفة الذكر ، قبل انصرام أجل 10 سنوات.

وعندما يستعيد ملاك الأرضي التصرف في اراضيهم فور انتهاء الآثار المتترسبة على اعلان المفعة العامة يجب ان يكون استعمال تلك الأرضي مطابقاً للغرض المخصص له المنطقة التي تقع فيها.

واستثناء من الاحكام المقررة أعلاه ، فإن الارضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة ، ولا تسلم الجماعة الاذن إلا اذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق انجاز التجهيزات المقررة في التصميم ، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة انجاز هذه التجهيزات باعادة الارض الى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

12 - دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها :

13 - المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وينص تصميم التهيئة ان اقتضى الحال ذلك على التغيرات التي يجوز ادخالها على الاحكام الواردة فيه تطبيقاً لمقتضيات البنود 1 و 9 و 11 من هذه المادة بمناسبة طلب احداث تجزئة او مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بذلك التغيرات.

المادة 20

يشتمل تصميم التهيئة على :

- وثيقة او وثائق مكونة من رسوم بيانية :

- نظام يحدد ضوابط استعمال الارضي والارتفاعات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناوبة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث

دراسة تصميم التهيئة

إجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 21

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

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الادارة او بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد ان يتداول المجلس في ذلك.

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

المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة ، يؤجل رئيس مجلس الجماعة ابتداً في جميع الطلبات الراامية الى احداث تجزئة او مجموعة سكنية او اقامة بناء في الرقعة الارضية المعنية ، بيد انه يمكنه ان ياذن في إحداث تجزئة او مجموعة سكنية او اقامة بناء بعد موافقة الادارة اذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلام مع الاحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمارات عملاً بالبندين 2 و 3 من المادة 4 اعلاه او مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعنى في حالة عدم وجود المخطط الافت الذكر.

المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الادارة وبمساعدة الجماعات المحلية ويتم الموافقة عليه طبق الاجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي.

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الادارة عليه الى مجلس الجماعة او مجالس الجماعات المعنية لدراسته ، والى مجلس المجموعة الحضرية ان اقتضى الامر ذلك.

وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه ان تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالته مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الادارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنها الامر.

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

المادة 33

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ، بعد موافقة الادارة على مشاريعها والتحقق من ملائمتها لخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معاً إن وجداً.

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

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

المادة 34

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

وابتداءً من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ، لا يجوز القيام في الاراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تعلية أو توطة للارض يكون من شأنها تغيير حالتها ، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الاراضي الآنفة الذكر الا الاصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الاجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

بيد أن الاراضي التي تشملها قرارات تخطيط حدود الطرق العامة لم تعين فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة ، ولا يجوز تسليم هذا الاذن الا اذا كان الغرض الذي تخصص له الارض مؤقتاً لا يعوق انجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة الى القرار.

ويجب في جميع الحالات على مالك الارض ، عند مباشرة انجاز التجهيز الآنفة الذكر ، ان يعيد الارض الى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 35

تسري الاحكام المقررة في القانون المشار اليه أعلاه رقم 7.81 المتعلقة بـنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون.

المادة 29

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الاراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية ، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها. وتنطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلقة بـنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.81.254 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها ، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والأثار المرتبة عليه ، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

تحدد التعويضات المستحقة لاصحاب الاراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 من المادة 19 أعلاه :

- فيما يخص الطرق : باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و 38 من هذا القانون :

- فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات : وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الآنف الذكر المتعلقة بـنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

الفرع الخامس

تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

تتخذ مجالس الجماعات ، وكذلك مجلس المجموعة الحضرية أن اقتضى الحال ذلك ، بتنسيق مع الادارة ، جميع التدابير الازمة لتنفيذ واحترام احكام تصميم التهيئة.

الفصل الرابع

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

الفرع الأول

الدراسات واجراءات البحث والموافقة

المادة 32

يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس ان يصدروا قرارات تهدف الى احداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات او الى تغيير تخطيطها او عرضها او حذفها كلاً او ببعضها ، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخربيطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع احداثها او ادخال تغيير عليها او حذفها.

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

المادة 39

الطرق الخاصة

لا ينبع مالك العقارات المجاورة للطرق غير المفتوحة للمرور العام ، خصوصاً المسالك المخصصة للمشاة أو لراكبي الدراجات ، بحق التفود إليها وحق الوقوف بجانبها المعترف بهما مالكي العقارات المجاورة للطرق العامة . وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه ، خصوصاً شروط السماح لمالك العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها ، أما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تحديد حدود الطريق أو قرار تحديد حدود الطريق المعينة فيه الأرضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) واما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة .

ويجب أداء تعويض عن جميع المساحة المنزوعة ملكيتها التي تتكون منها الطرق الخاصة التي لا ينبع عنها ملاك الأرضي المجاورة لها بالحقوق المشار إليها أعلاه أو ينبعون عنها بعض هذه الحقوق فقط .

الباب الثالث**الابنية****الفصل الاول****رخصة البناء**

المادة 40

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة ل المباشرة ذلك :
 - دخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة ادارية ;
 - خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآتية الذكر ، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ;
 - ددخل التجزئات المأذون في احداثها عملاً بالتشريع المتعلق بتجزئة الارضي وتقسيمتها واقامة المجموعات السكنية .

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة ادخال تغييرات على المبني القائمة اذا كانت التغييرات المزعزع ادخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها .

المادة 41

يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة .

وفي المنطقة الحبيطة بجماعة حضرية يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة القروية المزعزع اقامة البناء على ارضها بتنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية .

المادة 36

يتم تغيير قرارات تحديد حدود الطرق العامة وقرارات تحديد حدود الطرق العامة المعينة فيها الاراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الاجراءات المقررة لوضعها .

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتحديد حدود طريق عام أو قرار يخص تحديد حدود طريق عام مع تعين الأرضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية متساوية لمرة سريان مفعول القرار محل التغيير .

الفرع الثاني**المشاركة في انجاز الطرق العامة****الجماعية المفروضة على ملاك الأرضي المجاورة لها**

المادة 37

تقوم الجماعة بملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية ، وذلك اما برضي ملاكها واما بتنزع ملكيتها منهم ، مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية :

- يكون مالك كل بقعة ارضية تصدير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر احداثها ملزماً بالمشاركة مجاناً في انجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من ارضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الارض الواقعة على الطريق المراد احداثها على أن لا تتعدي هذه المشاركة قيمة ربع البقعة الارضية ؛

- اذا بقى من بقعة ارضية ، بعد ان يكون قد أخذ منها ما يلزم لانجاز طريق عام جماعية ، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة ان تتملكه اذا طلب منها المالك ذلك ؛

- بعد اخذ ما يلزم لانجاز الطريق وتتملك الاجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك ، يكون مالك البقعة الارضية دائناً للجماعة بالفرق بين مبلغ المشاركة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعة الارضية اذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المشاركة او مدinya للجماعة بالفرق بينهما اذا كان مبلغ المشاركة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه .

المادة 38

يحدد التعويض المستحق لمالك الأرضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه ، وفق أحكام القانون المشار إليه آنفاً رقم 7.81 المتعلق بتنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت ، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار اعلان المنفعة العامة . ولا يمكن بأي حال أن تعتبر في تحديد التعويض المصرفات المرتبطة على الاشغال المأذون في انجازها عملاً بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 أعلاه .

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

المادة 46

اذا كان الغرض المخصصة له الاراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنظيق فان رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء اذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الارضية المزمع اقامة المبني عليها وبالمساحة المسموح ببنائها ويعمل المبني والتي تحدد بنص تنظيمي يجب ان يقام المبني على بعد 10 امتار من حد الطريق العام المجاور له و 5 امتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات ولا تسري الاحكام المقررة أعلاه على تشديد المبني العامة.

المادة 47

لا تسلم رخصة البناء اذا كانت الارض المزمع اقامة المبني عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي او شبكة توزيع الماء الصالح للشرب بيد انه يمكن تسليم الرخصة وان لم يتتوفر هذا الشرط اذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفّر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

المادة 48

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

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية اذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها او من تاريخ انتهاء اجل الشهرين المشار اليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الاشغال المتعلقة بتأسيس المبني المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني

الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة اليه

المادة 50

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

- بمهندس معماري حر :
- بمهندسين مختصين :
- واجبة فيما يتعلق بـ :
- كل بناء جديد :

- كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء :
- جميع الاشغال المتعلقة بترميم الآثار.
وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطاً للحصول على رخصة البناء.

المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه ، وذلك اما في جميع او بعض اراضي المملكة او فيما يتعلق ببعض اصناف المباني التي تحدد بمرسوم ، ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاعات التي يجب ان تخضع لها المباني خصوصاً فيما يتعلق بموقع اقامتها ، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الامنية والجمالية.

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبني المزمع اقامته توفر فيه الشروط التي تفرضها الاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ، خصوصاً الاحكام الواردة في تصاميم التنظيق وتصاميم التهيئة . وتسلم رخصة البناء دون اخلال بوجوب احراز الرخص الآخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الانظمة الجاري بها العمل.

المادة 44

علاوة على ما ذكر أعلاه ، عندما يتعلق الامر في الجماعات الحضرية والماراكز المحددة ببناء :

- عمارة مهما كان نوعها او الغرض المخصصة لها ، تتكون من اربعة مستويات على الاقل او من ثلاثة مستويات تشتمل على ستة مساكن :
- عماره لاغراض تجارية او صناعية تكون مساحة الارض المبنية عليها تساوي او تفوق 500 متر مربع ،
فإن رخصة البناء لا تسلم الا اذا كان مشروع المبني ينص على اقامة الخطوط الالازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة . وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي ، ويجب ان تتتوفر فيها المتطلبات الامنية الالازمة وان تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية .

المادة 45

اذا كان القرض المخصصة له الاراضي غير محدد في تصميم التهيئة او في تصميم التنظيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الادارة المكلفة بالتعهير ان يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والماراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة :

- اما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء ، ويكون التأجيل مسبباً ويجب الا تتعدي مدة سنتين :

- واما بتسليم رخصة البناء اذا كان المبني المزمع اقامته يتلاءم مع احكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملاً بالبندين 2 و 3 من المادة 4 أعلاه او مع الغرض الذي يصلح له فعلاً القطاع المعنى عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية .

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

المادة 56

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

ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه ، وإن لم يجر التتحقق عند اصرام هذا الأجل اعتبار ذلك بمثابة اقرار بان المبني يتوفّر على الخطوط الواجب اقامتها فيه بمقتضى القانون.

المادة 57

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

المادة 58

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبني والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة .
بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الذي في ذلك بعد موافقة الادارة الكلفة بالتعديل وبعد التأكيد من ان الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعنى وتصميم المبني وأنه لا يشكل اي ازعاج بالنسبة لسكن او مستعملين البنيات المجاورة له.

الفصل الرابع

ضوابط البناء

المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة :

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها .
- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المبني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزم مطالبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومتضيقات الراحة العامة خصوصاً .
- * قواعد استقرار المبني ومتانتها :
- * مساحة المحلات وحجمها وأبعادها :
- * شروط تهوية المحلات ، خصوصاً فيما يتعلق بمختلف الاجرام والاجهزة التي تهم الصحة والنظافة :
- * الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها :
- * مواد وطرق البناء المحظوظ استخدامها بصورة دائمة :

المادة 51

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

- مهندس معماري حر :
- مهندسين مختصين .

واجبة فيما يتعلق بتشييد المبني العامة أو التي يستعملها العموم.

المادة 52

يمكن أن يقوم كل من المهندس المعماري والمهندسين المختصين في الحالات التي تكون الاستعانتة بهم واجبة وفق المادتين 50 و 51 أعلاه ، بالمهنة التي يسندها اليهم رب العمل وذلك دون اخلال بالاحكام المنصوص عليها في المادة 53 بعده.

المادة 53

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو ادخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوباً كل من :

(ا) المهندس المعماري :

- تصميم المبني أو تغييره من الوجهة المعمارية ؛
- وضع جميع الوثائق المرسمة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الانظمة الجاري بها العمل ؛
- السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي ؛

- متابعة تنفيذ أشغال المبني ومراقبة مطابقتها مع التصميم الهندسي وبيانات رخصة البناء وذلك الى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة .

(ب) المهندسين المختصين :

- دراسة ووضع الوثائق التقنية الازمة المتعلقة بتصميم المبني ؛
- تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها .

المادة 54

استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه ، يقتصر وجوب الاستعانتة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبني من الوجهة المعمارية اذا تعلق الامر بمبانٍ تكون مساحة اراضييها مجتمعة تساوي مائة وخمسين متراً مربعاً او تقل عن ذلك .

الفصل الثالث

رخصة السكن وشهادة المطابقة

المادة 55

لا يجوز لمالك المبني أن يستعمله بعد انتهاء الاشغال فيه الا اذا حصل على رخصة السكن إن تعلق الامر بعقار مخصص للسكن او على شهادة المطابقة إن تعلق الامر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن .
ويسلم رئيس مجلس الجماعة ، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يحيى عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء ، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد اجراء معاينة للتحقق من أن الاشغال انجزت وفق ما يجب .
بيد أنه اذا تولى مهندس معماري ادارة الاشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة .

المادة 65

يقوم المأمور الذي عاين مخالفات من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل المعني والمخالف.

وإذا كانت أشغال البناء ما زالت في طور الانجاز يبلغ رئيس مجلس الجماعة فور تسلمه للمحضر أمراً إلى المخالف بوقف الأعمال في الحال.

المادة 66

إذا كانت الأفعال المعاينة تتمثل في ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة 2 من المادة 34 أو في القيام ببناء بغیر رخصة صريحة أو ضمنية خلافاً للمادتين 40 و 42 أو في استعمال البنى من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلافاً للمادة 55 أو في تحويل الغرض المخصص له المبنى خلافاً للمادة 58 أو في خرق ضوابط البناء العامة أو الجماعية المنصوص عليها في المادتين 59 و 61 أو في خرق ضوابط التعمير، يقوم رئيس مجلس الجماعة بایداع شکوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف، ويحاط الوالي أو العامل المعني علماً بذلك.

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

المادة 67

إذا كانت الأفعال المكونة منها مخالفات من المخالفات المنصوص عليها في المادة 66 أعلاه يمكن تداركها لكونها لا تمثل اخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء التي جرى انتهاكيها فإن رئيس مجلس الجماعة يأمر المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لانهاء المخالفات في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوماً ولا أن يتجاوز 30 يوماً.

وإذا انتهت الأفعال المكونة منها المخالفات عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه يقع التخلّي عن المتابعة الجارية في شأنها.

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

ويخبر رئيس مجلس الجماعة الجهات الموجهة إليها المحضر والشكوى بالتدابير التي اتخذتها عملاً بهذه المادة ومآلها واستمرار الشكوى أو سحبها.

المادة 68

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

* التدابير المعدة للوقاية من الحرائق :

* طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب :

* الالتزامات المتعلقة بضيافة الأموال العقارية والمباني.

المادة 60

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة. وتكون هذه الضوابط ، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها ، نافذة في جميع المملكة ، ما لم ينص على خلاف ذلك أاماً في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بالموافقة عليها.

المادة 61

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

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

المادة 62

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

الفصل الخامس

أحكام متنوعة

المادة 63

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

الباب الرابع

العقوبات

المادة 64

يقوم بمعاينة المخالفات لاحكام هذا القانون وضوابط البناء والتجهيز العامة أو الجماعية :

- ضباط الشرطة القضائية :

- موظفو الجماعات المكلفين بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية وفقاً لضوابط ظهير 30 سبتمبر 1976 المنظم للميثاق الجماعي :

- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفين بهذه المهمة :

- موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتجهيز للقيام بهذه المأمورية ، أو كل خبير أو مهندس معماري ، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير.

المادة 77

يجب على المحاكم المختصة في حالة عدم اقدام الادارة على تطبيق احكام المادتين 68 و 69 أعلاه ان تأمر بهدم البناء او تنفيذ الأشغال الازمة لبصیر العقار مطابقاً للأنظمة المقرونة وذلك على نفقة مرتكب المخالفه. ويجب تنفيذ الأشغال التي تأمر بها المحاكم في أجل 30 يوماً يبتدئ من تاريخ تبليغ الحكم النهائي ، وإذا لم تنفذ داخل هذا الأجل يجوز للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذها بعد مرور 48 ساعة على الاعذار الموجه لمرتكب المخالفه وباتخاذ جميع التدابير الازمة لبلوغ هذه الغاية ، ويتتحمل مرتكب المخالفه مصروفات الأشغال المأمور بتنفيذها وتعاتها.

المادة 78

يتربت على تعدد المخالفات ضم الفرامات المعقاب بها عليها.

المادة 79

تضاعف الفرامات المنصوص عليها في المادتين 71 الى 75 اعلاه إذا عاد مرتكب مخالفه الى اقتراف مخالفه تماثلها من حيث التكثيف وكان ذلك داخل الاثنى عشر شهراً التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفه الأولى غير قابل لأى طريق من طرق الطعن.

المادة 80

إذا أقيم بناء على ملك من الأملك العامة جاز للسلطة المحلية بالرغم عن القواعد الإجرائية المقرونة في هذا الباب أن تقوم تلقائياً بهدمه على نفقة مرتكب المخالفه ، وذلك دون اخلال بتطبيق العقوبة المقرونة على المخالفه المرتكبة.

الباب الخامس**أحكام متنوعة وتدابير انتقالية****الفصل الأول****أحكام متنوعة****المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق
والمسالك والممرات والأزقة**

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تتكتسيها وبيان حدودها. ويتم اجراء عملية التعيين المشار اليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولته المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى. وتضاف الى القرارات والمراسيم المنصوص عليها اعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة. ولا يمكن ان تكون القرارات والمراسيم المشار اليها آنفاً محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة 69

يلغى الأمر بالهدم الى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز اشغال الهدم ، ولا يجوز أن يتعدى هذا الأجل ثلاثين يوماً ، وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

المادة 70

لا يحول هدم البناء دون اجراء المتابعة ولا يتربت عليه انقضاء المتابعة إذا كانت جارية.

المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من باشر بناء من غير الحصول على الاذن الصريح أو الضمني المنصوص عليه في المادتين 40 و 42 أعلاه.

ويعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل حاصل على رخصة بناء يقوم بتشييد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له ، وذلك بتغيير العلو المسموح به أو الاحجام أو الواقع المأذون فيها أو المساحة المباح ببناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

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

المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من ارتكب مخالفه للقواعد المقرونة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية فيما يتعلق باستقرار ومتانة البناء وبحظر استخدام بعض المواد والطرق في البناء وبالتالي المعدة للوقاية من الحرائق.

المادة 73

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

المادة 74

يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 10.000 درهم كل من ارتكب مخالفه للقواعد المقرونة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية غير المخالفات المشار إليها في المادتين 72 و 73 أعلاه.

المادة 75

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

المادة 76

يعد شريكاً لمرتكب مخالفه لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية رب العمل والمقاول الذي تقد الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص أو المشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفه.

المادة 88

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

الفصل الثاني

تدابير انتقالية

المادة 89

خلافاً لاحكام الفصل الاول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتفع عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لاحتضانها الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل غير أنه يجب الا يرجع التاريخ الذي ينشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الاشخاص المعنية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى اكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

المادة 90

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

المادة 91

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

المادة 92

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

المادة 93

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

المادة 82

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

المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة ، ولاسيما الطريق السيارة ، أما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وأما بمرسوم .

المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاعات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه ، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية .
بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاعات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وأما تغيير ادخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل وتشاء عنه ضرر مباشر مادي محقق ، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك .

المادة 85

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

المادة 86

تبقى سارية المفعول جميع أحكام :

- الظهير الشريف المعتر بمتابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية :

- الظهير الشريف المعتر بمتابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربیع الآخر 1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخلي توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى .

المادة 87

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