المملكة المغربية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي والابتكار
جامعة محمد الخامس-الرباط
المدرسة العليا للأساتذة

المدرسة العليا للأساتذة، الرباط
مختبر البحث في علوم التربية والعلوم الإنسانية واللغات

منشورات مختبر البحث في علوم التربية والعلوم الإنسانية واللغات (SESHUL)
(فريق البحث في التاريخ والجغرافيا والديداكتيك GREGEHED)
سلسلة منشورات المختبر، عدد 4

أبحاث ودراسات تاريخية وجغرافية وديداكتيكية

مؤلف جماعي محكم (4)

إصدار 2024

تنسيق وإعداد:

د. عبد العزيز باحو

د. عبد الإله الدحاني
د. عبد الوهاب صديق
د. إسماعيل ساسيوي
د. عبد النور صديق
د. خالد غاوش
د. الحو عبيبي

- الكتاب: مؤلف جماعي محكم
- عنوان الكتاب: أبحاث ودراسات تاريخية وجغرافية وديداكتيكية (إصدار 2024)
- الناشر: مختبر البحث في علوم التربية والعلوم الإنسانية واللغات (مجموعة البحث في التاريخ والجغرافيا والديداكتيك)، المدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس، الرباط
- تنسيق وإعداد: د. عبد العزيز باحو، د. عبد الإله الدحاني، د. صديق عبد النور، د. عبد الوهاب صديق، د. خالد غاوش، د. إسماعيل ساسيوي، د. الحو عبيبي
- الطبعة: الأولى، 2024
- تصميم الغلاف: دار القلم للطباعة والنشر
- المطبعة: دار القلم للطباعة والنشر، رقم 12، شارع النور، يعقوب المنصور، القامرة، الرباط.
- البريد الإلكتروني للمطبعة: البريد الإلكتروني: daralkalam@yahoo.fr
- رقم الإيداع القانوني: Dépôt Légal: 2024MO6248
- ردمك: ISBN: 978-9920-9043-5-3

جميع الحقوق محفوظة للناشر.
الآراء الواردة في مقالات الكتاب تعبر عن وجهة نظر أصحابها، ولا تتحمل المؤسسة ولا المختبر أية مسؤولية حول ما ورد فيها. كما أن ترتيب وتبويب مقالات الكتاب يخضع فقط لمعايير موضوعاتية وتنظيمية وفنية.

اللجنة العلمية

د. **محمد كروم**: مدير المدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **حميد صوفي**، المدير المساعد المكلف بالبحث العلمي والتعاون،

دة. **سميرة الدليمي**، مديرة مختبر البحث في علوم التربية والعلوم الإنسانية واللغات، المدرسة العليا للأساتذة، الرباط؛

د. **عبد العزيز باحو**: أستاذ باحث في الجغرافيا بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **عبد الإله الدحاني**: أستاذ باحث في التاريخ بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **عبد النور صديق**: أستاذ باحث في الجغرافيا بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **خالد غاوش**: أستاذ باحث في التاريخ بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **عبد الوهاب صديق**: أستاذ باحث في الجغرافيا بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **سيدي محمد الكتاني**: أستاذ التاريخ بكلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس؛

د. **أحمد الشرقاوي**: أستاذ باحث في ديداكتيك الجغرافيا، بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة فاس-مكناس، فرع مكناس؛

د. **شكير عكي**: باحث في أستاذ ديداكتيك التاريخ، مركز تكوين مفتشي التعليم، الرباط؛

د. **عبد المجيد السامي**: أستاذ باحث في الجغرافيا بكلية الآداب والعلوم الإنسانية المحمدية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء؛

د. **مبارك بوعصب**: أستاذ باحث في التاريخ، بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة الرباط-سلا-القنيطرة، فرع القنيطرة؛

د. **نادية مشوري**: أستاذ باحثة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس بالرباط؛

د. **محمد قفصي**، أستاذ باحث في ديداكتيك الجغرافيا، كلية علوم التربية، جامعة محمد الخامس بالرباط؛

د. **عبد العزيز العلوي الامراني**: أستاذ باحث في علم النفس وديداكتيك التاريخ بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة مولاي إسماعيل، مكناس

د. **فاطمة الزهراء أجريش**، أستاذة باحثة بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة الرباط-سلا-القنيطرة، المركز الإقليمي الرباط

لجنة القراءة والتقييم

د. **عبد الإله الدحاني**: أستاذ باحث في التاريخ بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **عبد العزيز باحو**: أستاذ باحث في الجغرافيا بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **محمد صباحي**: أستاذ باحث في الجغرافيا بكلية الآداب والعلوم الإنسانية مارتيل، جامعة عبد المالك السعدي، تطوان؛

د. **عبد الوهاب صديق**: أستاذ باحث في الجغرافيا بالمدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس الرباط؛

د. **أحمد الشرقاوي**: أستاذ باحث في ديداكتيك الجغرافيا، بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة فاس-مكناس، فرع مكناس؛

ذ. **عبد الكبير باهني**: أستاذ باحث في الجغرافيا، المعهد الجامعي للدراسات الإفريقية والأورومتوسطية والإيبروأمريكية، جامعة محمد الخامس بالرباط؛

د. **مولاي المصطفى البرجاوي**، أستاذ بالمدرسة العليا للتربية والتكوين ببرشيد، جامعة الحسن الأول، سطات؛

دة. **نادية مشوري**: أستاذ باحثة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس بالرباط؛

ذ. **مبارك بوعصب**: أستاذ باحث في التاريخ، بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة الرباط-سلا-القنيطرة، فرع القنيطرة؛

الفهرس

المحتوى	الصفحة
الفهرس	5
كلمة السيد مدير المدرسة العليا للأساتذة	7
كلمة السيد المدير المساعد المكلف بالبحث العلمي والتعاون	9
كلمة السيدة مديرة مختبر البحث في علوم التربية والعلوم الإنسانية واللغات	11
تقديم عام للكتاب الأول – أبحاث ودراسات تاريخية	13
تقديم المحور الأول: أبحاث ودراسات تاريخية	15
تقديم المحور الأول	17
1 – "جذور الدبلوماسية المغربية الجزائرية من خلال السفارات المرينية الزيانية" د. يوسف لهواوي: باحث في التاريخ. كلية الآداب والعلوم إنسانية المحمدية	19
2 – "عبادة روما في شمال إفريقيا " عبد السلام بلحاج: باحث في التاريخ القديم والأركيولوجيا	33
3 – "الأوضاع الاجتماعية ليهود تودغى وإسهاماتهم في الحياة العامة خلال القرن 20" مصطفى علاحمو (باحث في التاريخ الحديث والمعاصر) / د. الحو عبيبي (باحث في تاريخ الزمن الراهن)	39
4 –" مخطوط "زهر البستان ونزهة الأذهان: لمحمد بن مالك الطغزي الغرناطي -قراءة وتقديم " سعيدة اهريمش. (كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن طفيل -القنيطرة)	49
5 – " التاريخ وسؤال الرقمنة من خلال كتاب: تدريس التاريخ في العصر الرقمي" د. خالد غاوش، أستاذ باحث في التاريخ لالوسيط، المدرسة العليا للأساتذة. جامعة محمد الخامس الرباط	77
6 – "الفيلم الوثائقي التاريخي: وثيقة تاريخية أصلية أم مبنية؟" طارق مسعودي، باحث في سلك الدكتوراه، مختبر التاريخ، العلوم الشرعية واللغات. د. سيدي محمد الكتاني، أستاذ بكلية الآداب والعلوم الإنسانية فاس_سايس. جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس	87
المحور الثاني – أبحاث ودراسات جغرافية	93
تقديم المحور الثاني	95
1 – "التراث المائي بواحات غريس الأوسط وسبل التثمين: حالة واحة فركلة (تنجداد)" فيصل الحساني، د. عبد العزيز باحو، د. عبد النور صديق (المدرسة العليا للأساتذة/ كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الرباط)	97
2 – "الآليات القانونية لتنظيم قطاع التعمير بالمغرب" د. محمد صباحي: أستاذ باحث في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية مارتيل، جامعة عبد المالك السعدي، تطوان	109
3 – " التغيرية المطرية و انعكاساتها على الموارد المائية بحوض غريس الأوسط " د. حفصة بوبلال، د. عبد العزيز باحو (المدرسة العليا للأساتذة / كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الرباط)	121
4 – "التفاوتات المجالية بجهة الرباط سطات وتأثيرها على زيادة ظاهرة الفقر". محمد انهايري، نبيل الخطاب/ د. يوسف اسفري (كلية الاداب والعلوم الانسانية/ جامعة بن مسيك. الدار البيضاء)	131
5 – "مساهمة الموارد الغابوية غير الخشبية للمنظومات الشجرية في التنمية المحلية بغابة المعمورة" دة. هاجر الاحول/ د. عبد العزيز باحو (المدرسة العليا للأساتذة، جامعة محمد الخامس، الرباط.	141

6- دور المراكز الجهوية لمهن التربية والتكوين في تفعيل مخططات النموذج التنموي الجديد لتحقيق النهضة التربوية المنشودة. 155
دة. فاطمة الزهراء أجريش، أستاذة باحثة في الجغرافيا، المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين، جهة الرباط-سلا-القنيطرة

المحور الثالث – أبحاث ودراسات في ديداكتيك التاريخ 165

تقديم المحور الثالث 167

1 – "التاريخ المدرسي وقضايا الانتماء: قراءة تحليلية للكتب المدرسية للتاريخ للسنة الثانية " 169
د. فريد العماري، المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة بني ملال خنيفرة.

2 –"صعوبات اكتساب بعض المتعلمين للمفاهيم المهيكلة لمادة الاجتماعيات بالمستوى الأولى إعدادي" 185
محمد العزوزي، الأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين لجهة فاس مكناس

المحور الرابع – أبحاث ودراسات في ديداكتيك الجغرافيا 197

تقديم المحور الرابع: 199

1 -منهجية تدريس مادة الجغرافيا" 201
محمد جواد، الأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين لجهة الرباط سلا القنيطرة.

2 - "التوظيف الديداكتيكي والبيداغوجي للموارد الرقمية في الدرس الجغرافي: الخريطة الرقمية أنموذجا" 209
محمد فوزي، د. عبد النور صديق (المدرسة العليا للأساتذة/ كلية علوم التربية، الرباط)

3 - "توظيف التعبير الكارطغرافي الجغرافي بالجامعة المغربية: الواقع وسبل التطوير" 217
نادية سلمان، د. عبد العزيز باحو، د. أحمد الشرقاوي (المدرسة العليا للأساتذة/ كلية علوم التربية، الرباط)

4 - "التفسير الجغرافي بفصول التعليم الثانوي: دراسة تشخيصية " 229
إسماعيل ساسيوي، د. عبد النور صديق، يوسف ايت عيسى (المدرسة العليا للأساتذة/ كلية علوم التربية، الرباط)

5 - " صعوبات توظيف الخريطة في التقويم المرحلي لأنشطة درس الجغرافي" 237
محمد كنتيتي، دة. رشيدة زعيم، المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين، مراكش آسفي.

المحور الخامس – أبحاث ودراسات باللغة الفرنسية 247

1 - Stratégies numériques pour l'agriculture 4.0 au Maroc : L'Intelligence artificielle (IA) comme catalyseur du progrès
Dr. Ainouz Mohammed Anouar, Université Mohammed V de Rabat

2 - Les efforts et les perspectives de l'utilisation de l'intelligence artificielle géospatiale (GeoAI) pour la gestion des ressources naturelles au Maroc.
Abdelhamid Rhaouch, D. Mouhcine Batchi., FLSH, Kénitra

3 - L'éducation et la sensibilisation à l'eau : piliers de la réussite des plans stratégiques.
- Tarik El Orfi, Maître de conférences, Laboratoire LERMA, FLSH-M, Université Cadi Ayyad, Marrakech
- Mohemed El Ghachi (Laboratoire "DPRP", FLSH-BM, Université Sultan Moulay Slimane, Béni Mellal.

الآليات القانونية لتنظيم قطاع التعمير بالمغرب

د. محمد صباحي. أستاذ باحث في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، مارتيل، جامعة عبد المالك السعدي

Email : inasszaid@hotmail.com

مقدمة:

التعمير هو علم وفن وفلسفة، يظهر من خلال مقاييس اقتصادية وتقنية وقانونية بهدف تهيئة متناسقة عقلانية. ويعرف **جاكينيون**، التعمير على أنه " **فن تهيئة المدن** "، أو علم المدينة والتجمعات المخصصة للسكن والعمل والأنشطة الاقتصادية. فالتعمير هو مجموعة من الإجراءات التقنية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية التي تهدف إلى جعل الإطار الجغرافي للحياة الاجتماعية أكثر ملائمة لحاجيات المجتمعات.

ويلعب قطاع التعمير دورا كبيرا في توسيع ظاهرة العمران وتنمية المدن بجميع مكوناتها. فهو يشكل إحدى السياسات العمومية التي تقوم الدولة بإعدادها وتنظيمها."... يخضع التعمير بالمغرب لضوابط قانونية وتنظيمية حددها القانون رقم : 12.90 المتعلق بالتعمير، فالمدن التي احترمت فيها مخططات التهيئة العمرانية والمخططات التوجيهية نجحت إلى حد كبير في الحفاظ على جماليتها ورونقها من خلال تشييد البناء المنظم " [1].

1 – تحديد مفاهيم أولية حول التعمير:

1 – 1 - وثائق التعمير:

وثائق التعمير هي مجموعة من الوثائق حددها المشرع المغربي لتخطيط المجال، وقد عرفت تغييرات جذرية وفق التحولات السياسية والسيو-اقتصادية التي شهدها المغرب بعد الاستقلال. ومن أهمها **مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة الحضرية وتصميم التنطيق**، هذه التصاميم بإمكانها أن توفر الاستعمال الأمثل للمجال شريطة توفر الحكامة المطلوبة في آليات العمل."... يجب تعميم وثائق التعمير على جميع المدن والمراكز وتزويدها بالأدوات القانونية والتقنية الضرورية لتأطير المجال ومن تم تلبية الحاجيات المتزايدة للمدينة في الإسكان، وبالمقابل ينبغي تعميم رخص البناء بالنسبة للأراضي غير الخاضعة لقوانين التعمير من أجل التحكم في الرصيد العقاري الجديد والمفتوح للتعمير،..." [2].

لقد اعتمد قانون التعمير 12.90 آلية للتخطيط سميت بمخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة. وكلها تسمى بوثائق التعمير التي حددها القانون المذكور في قسمه الأول، إذ بين نطاق تطبيقها ومحتواها وآثارها والمراحل الهامة للمصادقة عليها.

أ- مخطط توجيه التهيئة العمرانية:

التخطيط هو وضع خطة تنموية محددة مكانيا، أي داخل مجال جغرافي. أما زمنيا تحدد الفترة التي سيتم فيها تحقيق أهداف المخطط. فهناك التخطيط الشامل الذي يهم تنمية كل القطاعات المختلفة، والتخطيط القطاعي الذي يكتفي بقطاعات معينة." لقد نص ظهير 1992 المنظم لقانون التعمير على أن المخطط التوجيهي يعمل على تخطيط التنمية العمرانية للرقعة الأرضية التي تحددها الإدارة، وعلى تنسيق أعمال المتدخلين في هذا المجال. واعتبره المشرع أهم وثيقة تعميرية من حيث تدرج وثائق التعمير..." [1].

---

[1] - يوسف البحيري: الحق في السكن اللائق بالمغرب بين المعايير الدولية والسياسة العمومية.منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، العدد: 36، 2010 /ص: 64.

[2] – المصدر نفسه، ص: 64 .

[1] - الهادي مقداد (2000) : السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن. مطبعة النجاح الجديدة، الداالبيضاء، الطبعة الأولى / ص: 131 .

تشكل هذه الوثيقة قاعدة للتوسع العمراني، لكونها ترسم الصورة العامة المستقبلية التي سيأخذها المجال الحضري والهوامش المحيطة به."... تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال، وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة، وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها ..."[2].

يتم وضع مشروع المخطط بمبادرة من السلطة المركزية المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعات المحلية. وبعد الموافقة والمصادقة على المخطط يتم تكوين مجلس بالولاية أو العمالة أو الإقليم لإنجاز المشاريع وتنفيذ التوجهات المحددة في المخطط. فهو يشتمل على جميع الوثائق البيانية التي تحدد تخصصات كل منطقة داخل المجال. فهو عبارة عن مجموعة من الإستراتيجيات التي تتبناها الدولة لتوجيه البنيات الحضرية وضبط توسعها وتحسين شروط العيش بها، بل وتخليص التراب الوطني من المشاكل الحضرية التي تراكمت منذ القدم، لذا فهو إطار مرجعي لتخطيط التنمية الحضرية لمدة زمنية محددة.

استنادا إلى المادة 2 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يطبق على رقعة أرضية معينة. يمكن أن تشتمل على جماعة، أو عدة جماعات حضرية، أو مركز، أو عدة مراكز محددة، وكذلك على بعض أو كل الجماعات القروية أو الجماعات المجاورة. ويمكن تحديد أهم الأهداف التي يسعى إليها المخطط في النقط الآتية:

- تنسيق العمل بين كافة الفاعلين والمتدخلين في المجال الحضري، من دولة، وخواص، وجماعات؛
- تحديد اختيارات التهيئة العمرانية لتحقيق تنمية متناسقة ومتوازنة في توزيع مختلف الأنشطة بالمجال؛
- تقسيم المجال إلى عدة مناطق، يخصص لكل واحدة منها وظيفة معينة (سكنية، صناعية، تجارية، سياحية...)، مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية؛
- إعادة التوازن في جميع التجهيزات والأنشطة داخل المدينة ومحيطها، بما فيها الأحياء الهامشية مع إعادة هيكلتها بغية الحد من تفاقم مشاكل التوسع العمراني؛
- منع استغلال الأراضي بشكل عشوائي والحد من الترامي على الأراضي الفلاحية والأماكن المخصصة للمساحات الخضراء. وكذا حماية المآثر التاريخية من كل أشكال الاستغلال غير القانوني؛
- تحديد التجهيزات الكبرى، كالطرق الرئيسية، ومنشآت الموانئ، والمطارات الجهوية، والسكك الحديدية، والمؤسسات الرئيسية الصحية والتعليمية والرياضية والثقافية وغيرها.

ب- تصميم التهيئة:

يعد تصميم التهيئة من بين الوثائق التي يعتمدها القانون المتعلق بالتعمير. فهو أول مخطط تنظيمي اعتمدت عليه السلطات الإدارية في عهد الحماية لتهيئة وتخطيط المدن، وتنظيم الاستعمالات العقارية، وإحداث المناطق وإنجاز التجهيزات والمرافق الأساسية.

وتتجلى أهمية تصميم التهيئة في كونه يعمل على ضبط استعمال الأراضي بشكل فعلي ودقيق في المجالات الحضرية عامة. فهو بمثابة دليل للسلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني، حيث يحدد وظائف المناطق وما سينجز عليها من مشاريع تنموية، وتصل مدة صلاحيته عشرة سنوات. ويعمل مستوى حق استعمال الأراضي على تحديد :

- الأراضي المؤهلة للتعمير، وطبيعة النشاطات التي يمكن أن تمارس عليها؛
- المساحات التي يحضر فيها البناء بجميع أنواعه، بهدف استغلالها في إنجاز التجهيزات العامة ...؛
- العلو الأقصى والأدنى للمباني، وطريقة بناء العمارات، وتوجهها، ومواقف السيارات، وغيرها.

---

[2] – عبد الرحمن البكريوي (1993): التعمير بين المركزية واللامركزية. الشركة المغربية للطباعة والنشر (الطبعة الأولى)، الرباط / ص: 33.

ج- تصميم التنطيق:

تصميم التنطيق هو عبارة عن وثيقة قانونية للتعمير، تعمل على تجزيء المجال إلى مناطق حسب نوعية الاستغلال. وهي تتضمن معطيات بيانية وقانونية وتنظيمية تتماشى مع التوجهات العامة لمخطط توجيه التهيئة العمرانية. "يعتبر تصميم التنطيق وثيقة من وثائق التعمير التنظيمي التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية. وهو تصميم نص قانون التعمير على ضرورة وضعه مباشرة بعد المصادقة على المخططات التوجيهية لملء الفراغ، ولكي تتمكن السلطات الإدارية من إعداد تصميم التهيئة ...."[1].

لايتم اللجوء لإنجاز هذا التصميم إلا بعد المصادقة على مخطط توجيه التهيئة والشروع في إعداد تصميم التهيئة. وفي انتظار خروجه إلى حيز التطبيق يوضع تصميم التنطيق، تفاديا لإيقاف حركة التعمير والبناء نهائيا وأيضا لتفادي المضاربة العقارية والتوسع العمراني العشوائي داخل المجال المعني بالأمر.

1 – 2 - التمدين:

التمدين هي ظاهرة قديمة بالمغرب، كما تدل النصوص التاريخية، وعلم الآثار، والحفريات، وكذا المدن العتيقة بمختلف المدن الكبرى المغربية، كفاس، ومكناس، ومراكش، والرباط. لقد تطورت حركة البناء والتعمير بشكل كبير خلال العقود الخمسة الأخيرة، نتيجة النمو الطبيعي لسكان الحواضر وديناميةالهجرة القروية نحو المدن.

إن التوسع الحضري للمدن لا يرتبط أساسا بالتطور المحلي لصناعتها، بل بتزايد المنازل الفردية على حساب العمارات وتفكيك الخلايا العائلية وتحسين التجهيزات الاجتماعية. لقد أصبح تضاعف المدن والمراكز الحضرية حقيقة مؤكدة بفعل توسع المدارات الحضرية، أو انتقال مراكز قروية إلى وضعية حضرية. هذا الامتداد العمراني يعرف تباينا بين الجهات مع تمركز سكاني واقتصادي في اتجاه السواحل.

تتحدد أهمية المدينة بعدة متغيرات أبرزها، حجمها السكاني وتعدد وظائفها ومختلف الأنشطة الاقتصادية التي تمارسها. ويرتبط حجم المدينة ارتباطا كبيرا بظروف البيئة المجاورة، ويقصد بالحجم هنا عدد سكان المدينة وليس اتساع رقعتها المبنية. ولهذا الحجم السكاني أهمية كبيرة، إذ أنه يعطي انطباعا عن وزن المدينة في الإقليم وأهميتها كمركز حضري.

في بداية القرن العشرين، كان عدد الساكنة الحضرية بالمغرب لا يتجاوز 000 420 نسمة، أي بنسبة 8,4% من مجموع السكان. وغداة الاستقلال وصل العدد إلى 2,9 مليون نسمة، وفي سنة 1982 إلى 8,7 مليون نسمة، وإلى 13,4 مليون نسمة سنة 1994، ثم إلى 16,5 مليون نسمة سنة 2004، لينتقل العدد إلى 20,4 مليون نسمة سنة 2014. وحسب التقديرات، فإن الطلب على السكن في تزايد مستمر وسريع، مما يفرض توفير مساحات إضافية من الأراضي المؤهلة للتعمير.

لقد أدى تزايد الساكنة الحضرية إلى الرفع من نسبة التمدن، حيث ارتفعت من 29,2% سنة 1960 إلى 42,7% سنة 1982، ثم إلى 55,1% سنة 2004، لترتفع سنة 2014 إلى 60,3%. وحسب الدراسات والأبحاث الديموغرافية، فمن المتوقع أن تصل نسبة سكان المدن إلى 72% سنة2060، مقابل 28% من الساكنة القروية.

1 – 3 - تنوع السكن الحضري:

تتميز المدينة في المغرب بنسيج حضري معقد، يفقد مع مرور الزمن خصوصياته التقليدية، ويتجه شيئا فشيئا نحو العصرنة. لذا، بفعل تنامي وتيرة التمدن والتصنيع والهجرة القروية، يتجه المجتمع المغربي من مجتمع تقليدي إلى مجتمع حديث تطغى عليه الأسر الصغيرة، أي أن التشكيلة الديموغرافية تسير نحو مجتمع فرداني مشكل أغلبه من أسر نووية، بعدما كانت أبوية.

[1] - الهادي مقداد (2000): السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدارالبيضاء، الطبعة الأولى / ص: 135.

يتميزالمجال الحضري المغربي بتنوع السكن، منه الراقي على شكل فيلات، ومنه المتوسط كالسكن الاقتصادي والسكن الجماعي (العمارات)، ومنه الرديء كالسكن الصفيحي والعشوائي. وتتكون المنطقة السكنية الحضرية من عدة أحياء، كل حي تتعايش فيه أنواع من السكن، فبجانب السكن الاقتصادي يوجد الصفيحي،كما يتجاور السكن الجماعي مع الفيلات إلى جانب السكن الاقتصادي.

أ - السكن الرفيع:

يتميز السكن الرفيع (الفيلات) ذو الأصل الأوربي بالجودة العالية، من حيث الهندسة المعمارية و التجهيزات و المرافق التابعة له (مطبخ وحمام ودوش ومرحاض وحديقة ومسبح أحيانا، إلخ). وعادة ، يتكون هذا النوع من السكن من طابق سفلي وآخر علوي فوق بقع أرضية تفوق 240 م^2 . ويقع السكن الرفيع بأحياء مجهزة بالبنيات التحتية الضرورية. هذا النوع من السكن تقطنه في الغالب أسر ميسورة ذات الدخل المرتفع .

ب - السكن الاقتصادي:

يحتل السكن الاقتصادي المرتبة الأولى من حيث الأهمية في النسيج الحضري المغربي. فهو يحتضن أسرا من مختلف شرائح المجتمع، وخاصة ذوي الدخل المحدود. ويتشكل السكن الاقتصادي من بقع أرضية تتراوح مساحتها ما بين 60 م^2 و 140 م^2. ويمتاز بهندسة معمارية عادية. أما مرافقه، فهي بسيطة، لكن بإمكانها أن تلبي حاجيات الأسر المعنية.

ج - السكن الجماعي:

يكون السكن الجماعي على شكل عمارات وتعود جذوره الأولى إلى عهد الحماية، مما يعني أن مصدره أوربي. وقد أنشأه الاستعمار في البداية بالمدن الكبرى، كالدار البيضاء لتوطين مجموعة من الأسر الأوربية. ويتخذ هذا النوع من السكن شكلا عموديا، إذ يتكون من أكثر من ثلاثة طوابق. لذا، بإمكانه توطين أسر عديدة حسب المساحة التي تشغلها العمارة وعدد الشقق المتواجدة بها. ويتوفر السكن الجماعي على كل المرافق الضرورية للحياة اليومية للإنسان.

د - السكن الصفيحي:

لقد أفرز التطور الصناعي الذي عرفته بعض المدن في عهد الحماية وبعد الاستقلال أحياء الصفيح، وخاصة بالمراكز الحضرية الكبرى. ويعزى نمو الظاهرة من جهة، إلى الهجرة القروية وتفاقم أزمة السكن الحضري. ومن جهة ثانية، إلى محدودية الإمكانيات المادية للأسر المعنية. وإذا كانت هذه الظاهرة مشتركة بين عدد من الدول السائرة في طريق النمو، فإن عوامل تكوينها وتطويرها، تختلف باختلاف الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية لكل بلد.

وتعتبر " البراكة " أو "الزريبة " الوحدة السكنية الرئيسة بأحياء الصفيح. وعادة، تأخذ البراكة شكلا مستطيلا فوق مساحة لا تزيد في الغالب عن 60 م^2، وتشغلها مساحة وسطية تقدر بـ 6 م^2. أما بناؤها، فلا يتطلب كلفة مهمة كالبناء الصلب، يعتمد فقط على بعض المواد البسيطة كالخشب وألواح من الصفيح والمسامير.

ويبنى هذا النوع من السكن بدون ترخيص ولا يخضع لقوانين التعمير. فجل أحياء الصفيح تعاني من غياب شبه تام للبنيات التحتية الأساسية كالطرق المعبدة والكهرباء وشبكة الماء والتطهير. ويقطن هذا النوع من السكن ساكنة ضعيفة الدخل إن لم نقل فقيرة في معظم الحالات.

عموما، إن المجهودات التي بذلت في مجال التهيئة والتعمير، ساعدت إلى حد ما في تحسن الشروط الصحية للسكن الحضري بالمغرب. غير أن هذا لا يعني، أن كل الأسر الحضرية تتوفر على كل التجهيزات لمقر سكناها، بل هناك فئة عريضة من الأسر وخاصة تلك التي تقطن السكن غير اللائق تفتقر إلى التجهيزات الضرورية. ويعزى ذلك، إلى ضعف الإمكانات المادية للأسر المعنية، وعجز الدولة في معالجة المشاكل المرتبطة بقضايا التعمير.

مما لا ريب فيه، أن النمو الحضري السريع ينتج عنه اختلال في التوازن بين الحاجيات والإمكانيات المتوفرة. فكل مدينة تتضارب فيها المصالح وتكثر فيها النزاعات والمضاربات وتتعارض فيها أشكال وأنواع المنطق المؤثر في سيرورتها، وتتنوع السلوكات والمطامح.

2 – الإطار المؤسساتي لقطاع التعمير:

لقد أصبح قطاع التعمير أحد أهم الانشغالات العامة للدولة، ولحل الإشكالات المطروحة وبالتالي تحسين العمران في كل مكوناته المعمارية والقانونية. خاصة أن هذا القطاع يتميز بتعدد المتدخلين سواء على المستوى المركزي أو الجهوي ، وكلهم يتدخلون في عمليات التهيئة الحضرية والتطور العمراني.

عرفت الأجهزة الإدارية المكلفة بالتعمير بالمغرب تغيرات جذرية منذ الاستقلال، أملتها تطور الأحداث السياسية والتحولات السوسيو-اقتصادية والعمرانية. فبمقتضى قانون 13 أبريل 1972، تم إحداث وزارة السكنى والتعمير والمحافظة على البيئة (بعدما كانت تابعة لوزارة الداخلية منذ سنة 1967). لكن في سنة 1980 أضحت تسمى بوزارة السكنى وإعداد التراب الوطني. أما في سنة 2002، تم إلحاق قطاع الإسكان والتعمير بالوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالإسكان والتعمير، بينما في سنة 2007، تشكلت وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية، ثم تغير اسمها إلى وزارة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة.

2 – 1 - مديرية التعمير والهندسة المعمارية:

ابتداء من 15 نوفبر 2007، أصبحت هذه المديرية تابعة لسلطة وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية. وقد كان من وراء إنشاءها إحداث أقسام خاصة بالتعمير داخل كل الأقاليم والعمالات، ليصبح قطاع التعمير يدخل ضمن الاهتمامات اليومية للسلطة العمومية.ومن المهام الرئيسية لهذه المديرية نذكر:

- الحرص على مقومات الهندسة المعمارية المغربية، مع احترام الجودة طبقا لوثائق التعمير المعمول بها؛
- مراقبة المشاريع الكبرى للتجزيئات ولبعض البنايات العمومية ذات الاستعمال العمومي؛
- القيام بالأبحاث والدراسات التقنية والقانونية لمشاريع التعمير، مع وضع برامج إعداد وثائق التعمير؛
- السهر على تكوين الأطر التقنية في ميدان التعمير والهندسة المعمارية (المعهد العالي للهندسة المعمارية).

2 - 2 - الوكالة الحضرية:

تدعيما لسياسة التعمير بمختلف جهات البلاد تم إحدث الوكالات الحضرية. فهي عبارة عن مؤسسات عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري. وبعد ظهير 15 شتنبر 1993، الإطار العام المنظم للوكالات الحضرية (أول وكالة حضرية تم إحداثها بالدارالبيضاء كمؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة الداخلية). وعلى الرغم من كون كل وكالة تتمتع بسلطة تقديرية، إلا أنها تكاد تتشابه من حيث تنظيم هياكلها الإدارية والمالية (مجلس إداري يترأسه المدير). ومن اختصاصاتها نذكر بالخصوص:

- القيام بالدراسات الضرورية لإعداد المخططات التوجيهية الخاصة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجهات المحددة فيها؛
- برمجة المشاريع وتحضير الوثائق المتعلقة بالتعمير؛
- إبداء الري في كل المشاريع الخاصة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني؛
- القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة فطاعات خاصة، وتنفيذ مشاريع الصيانة العامة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات؛
- جمع المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للأقاليم والعمالات الواقعة داخل تراب نفوذ الوكالة المعنية؛
- تقديم المساعدة التقنية للجماعات المحلية فيما يخص التعمير والتهيئة.

2 – 3 - المفتشيات الجهوية للتعمير وإعداد التراب الوطني والهندسة المعمارية:

تساهم المفتشيات الجهوية للتعمير منذ إحداثها سنة 1993، في تحديد الإستراتيجية الجهوية للتنمية الترابية وتقديم المساعدة والتأطير التقني للجماعات الترابية والوكالات الحضرية والمراقبة، وأيضا إعداد التقارير خاصة بوضعية التعمير وإعداد التراب الوطني بنفوذها الترابي. وقد حددت اختصاصات هذه المفتشيات بمقتضى قرار وزير الداخلية والإعلام رقم: 491- 93 الصادر في 24 من شعبان 1413، موافق 16 فبراير 1993، حيث تتمثل هذه الاختصاصات كالآتي:

- المساهمة في إنجاز وإعداد قواعد البناء ذات الطابع الجهوي؛
- تتبع وتطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
- جمع المعلومات اللازمة والقيام بالدراسات المراد إنجازها قصد تحديد الإستراتيجية الجهوية للتنمية؛
- إعداد وثائق التعمير مع باقي الشركاء عند تحديد مضامين المخططات التوجيهية للتنمية الجهوية.

2 – 4 – المديرية الإقليمية للإسكان والتعمير:

تهتم المديرية الإقليمية للإسكان والتعمير أساسا بالتعمير والهندسة المعمارية، ويمكن تحديد مهامها في أربعة نقاط أساسية، وهي:

- تتبع مشاريع وثائق التعمير؛
- المساهمة في مراقبة حركة العمران، وإثارة انتباه السلطات المعنية بخصوص التجاوزات غير القانونية؛
- المشاركة في اجتماعات اللجان إقليميا وجهويا التي تنظر في قضايا التعمير والهندسة المعمارية؛
- دراسة وإبداء الرأي في طلبات رخص إحداث التجزيئات العقارية والمجموعات السكنية خارج نطاق نفوذ الوكالات الحضرية.

2 - 5 – أقسام التعمير بالعمالات والأقاليم:

تعتبر الجماعات المحلية وحدات ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتوفر على تنظيم إداري وأجهزة منتخبة وأجهزة إدارية وموارد بشرية ومالية. وتنقسم الجماعة إلى حضرية (البلديات) وقروية يدير شؤونها مجلس جماعي منتخب. وتقوم الجماعة بتأمين سير عمل مرافق الدولة. وباعتبار الجماعة قاعدة أساسية للتنمية المحلية بمختلف مكوناتها، فقد منحها قانون 12.90 المتعلق بالتعمير عدة اختصاصات، من أهمها المشاركة في عملية إعداد وثائق التعمير، وبالتالي الإشراف على تنفيذها إداريا وميدانيا.

من جهة أخرى، تتوفر كل عمالة أو إقليم على قسم للتعمير وتهيئة المجال، إذ يساهم بشكل فعلي في دراسة رخص التعمير والتجزيئات العقارية وتقسيم العقارات، كما يمثل دور الوصاية التي يقوم بها العمال على رؤساء المجالس الجماعية في مجال التدبير الحضري.

3 – الإطار القانوني للتعمير:

قانون التعمير هو مجموعة من القواعد القانونية التي أفرزها المشرع، والتي تلزم الإدارة باسم المصلحة العامة، والخواص باسم الدفاع عن المصلحة الخاصة، على تنسيق نشاطهم من أجل التهيئة العمرانية وضبط التطور الحضري خدمة للصالح العام. هذه النصوص القانونية، منها ما هو موروث عن فترة الحماية وآخر حديث فرضته تطور الظاهرة التعميرية داخل التجمعات الحضرية.

3 - 1 – فترة الحماية:

في محاولة للتحكم في المجال الترابي المغربي على مستوى قطاع التعمير، أصدر المستعمر بعض القوانين وأحدث مؤسسات لتدبير شؤون التعمير. وبعد ظهير 16 أبريل 1914 أول تشريع يخص قطاع التعمير ببلادنا. هذا القانون صنف

البنايات والطرقات والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها. ثم جاء ظهير 27 يناير 1931 الذي دعا إلى خلق تصاميم خاصة بتهيئة المراكز وضواحي المدن لتمكين الإدارة من مراقبة الأحياء خارج المدارات الحضرية.

يعتبر ظهير 14 يونيو 1933، أول تشريع خاص بالتجزيئات العقارية، فقد نص على وجوب معاقبة من يخالف قانون التجزيئات وتقسيم الأراضي التي أقر بها ظهير 1914. أما ظهير 30 يوليوز 1952، المتعلق بالتعمير والذي نسخ كل مقتضيات ظهير 1914، مع إدخال بعض التعديلات، كتوسيع المجال الخاضع للتعمير وتمكين الإدارة من تطوير ضوابط البناء. هناك أيضا، ظهير 30 شتنبر 1953 المتعلق بتجزئة الأراضي إلى قطع صغيرة، وذلك لضبط عمليات التجزيء وتقسيم الأراضي.

3.2 – فترة الاستقلال:

أمام تحديات الإرث السلبي لسياسة التعمير وتدبير المجال عن فترة الحماية، حاولت الدولة منذ الاستقلال نهج سياسة تعميرية ملائمة ومتوازنة، بغية التخلص من فكرة المغرب النافع وغير النافع، وذلك من خلال وضع تصاميم عمرانية ومخططات تنموية وإعداد عدة نصوص قانونية متعلقة بالتعمير، بغية الاستجابة لتطلعات المواطنين المتزايدة، أي استدراك الحاجيات الملحة وبناء رؤية مستقبلية واضحة. إضافة إلى ضبط الظاهرة العمرانية ومراقبتها بالاعتماد على الآليات القانونية.

ومن أجل ذلك، صدر المشرع المغربي عدة تشريعات تخص قطاع التعمير، والتي تضم مجموعة من المبادئ الأساسية المهيكلة والمنظمة لهذا القطاع، ونخص بالذكر هنا:

- **الظهير الشريف رقم:** 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيد القانون رقم : 12.90 المتعلق بالتعمير / الجريدة الرسمية عدد: 4159 – 14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992) الذي ألغي وعوض ظهير 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير.
- **الظهير الشريف رقم:** 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم: 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات / الجريدة الرسمية عدد: 4159 – 14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992) الذي ألغي وعوض ظهير 20 محرم 1373 (30 شتنبر 1953) المتعلق بالتجزئات وتقسيم العقارات.
- **الظهير الشريف رقم :** 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم : 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخلفات في مجال التعمير والبناء / الجريدة الرسمية عدد: 6501 – 17 ذو الحجة 1437 (19 شتنبر 2016).

ويشتمل هذا القانون :

+ **الباب الأول:** أحكام تغير وتتمم القانون : 12.90 المتعلق بالتعمير.

+ **الباب الثاني:**أحكام تغير وتتمم القانون : 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية.

+ **الباب الثالث:** أحكام تغير وتتمم الظهير الشريف رقم: 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

3.2.1 – أهم مقتضيات قانون رقم: 12.90:

لقد جاء قانون 12.90 المتعلق بالتعمير بمقتضيات جديدة، حيث حاول تقديم نص متكامل يواكب حاجيات حركة التمدن السريعة، ويتجاوز صعوبة تطبيق قوانين التعمير على أرض الواقع، ليحل بذلك محل ظهير 30 يوليوز 1952. ومن أهم المقتضيات التي يحرص هذا القانون على تحقيقها نذكر:

أ . تحقيق المرونة الضرورية للتطبيق السليم لوثائق التعمير من جهة، وتبسيط إجراءات وضعها والمصادقة عليها من جهة أخرى ؛

ب . وضع الأساس القانوني لمخطط توجيه التهيئة العمرانية، وذلك بهدف تطوير المدن بشكل يجعلها تستجيب لحاجيات النمو الحضري على المدى المتوسط والبعيد ؛

ج . ضمان حماية وتنمية المناطق ذات الصبغة الخاصة، والتي توجد في بعض الحالات خارج الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها أو المجموعة العمرانية ؛

د . متابعة تحقيق هدف مزدوج، يجمع الجودة المعمارية وسلامة البنايات، عن طريق تدخل المهندس ؛

هـ . وضع نظام زجري أكثر فعالية، يمكن بالأخص في بعض الحالات من هدم البنايات غير القانونية.

حسب قانون 12.90 يقوم بمعاينة المخلفات أعوان ينتمون لمختلف الأجهزة، نذكرمنهم على الخصوص : ضباط الشرطة القضائية، وموظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم ذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية. أيضا هناك الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة. وكذا موظفو الدولة المعتمدون من لدن الوزير المكلف بالتعمير أوكل خبير أو مهندس معماري مكلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير. وبموجب المادة 66 من قانون 12.90، يمكن تحديد المخالفة في الأفعال الآتية :

أ . مباشرة كل بناء دون الحصول على إذن صريح أو ضمني ؛

ب . تشييد البناء خلافا للرخصة المسلمة / الموقع، العلو، المساحة ؛

ج . خرق ضوابط التعمير والبناء العامة أوالجماعية ؛

د . إدخال إصلاحات لا تدخل في الإصلاحات التي تقتضيها صيانة المباني بدون الحصول على رخصة.

بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها هذا القانون، إلا أنه يعرف عدة ثغرات، أهمها ترك السلطة الواسعة للإدارة المكلفة بالتعمير في إعداد وثائق التعمير، مع إعطاء المجالس الجماعية الدور الإستشاري فقط بالرغم من كونها هي المسؤولة عن تنفيذها، مما يترتب عنه مشاكل عند التطبيق، خاصة عدم ملائمة هذه الوثائق للواقع .

3.2.2 – أهم مقتضيات قانون رقم: 25.90:

لقد أعطت مقتضيات قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، أهمية كبرى للتجزئات العقارية باعتبارها الركيزة الأساسية التي تقوم عليها التهيئة العمرانية عن طريق خلق أحياء جديدة. ولهذا وضع هذا القانون آليات تتيح للسلطات العمومية مراقبة مشاريع التجزئات على مستوى التخطيط والإنجاز .

ونظرا للتطور الذي عرفه قطاع التعمير، ومواكبة لمستلزمات النمو الحضري بمختلف المدن، وبهدف تمكين التجزئات من القيام بدورها وتوسيع قاعدة التعمير، ركز هذا القانون على المقتضيات التالية:

- إعطاء الإدارة الوسائل الفعالة والوقائية لتفادي خلق التجزئات غير القانونية؛
- زجر المخالفين للقانون في فترة زمنية قصيرة، وذلك للحد من تنامي التجزئات غير القانونية؛
- توسيع المفهوم القانوني لعملية التجزئات وتقسيم العقارات، لتمكين الإدارة من التحكم بشكل أفضل في العمليات العقارية؛
- التدخل الإلزامي للتقنيين المختصين (المهندس المعماري ومهندس المساحة) للرفع من مستوى تخطيط ووضع التجزئات؛
- منع العدول والموثقين وموظفي مصالح إدارة التسجيل والمحافظين العقاريين من تسجيل عقود البيع، أو الكراء، أو القسمة بدون رخصة تشهد على قانونية أشغال التجزئة أو تقسيم العقارات؛
- إمكانية ترخيص الجماعة للمجزيء بتجهيز تجزئته على مراحل؛

- إمكانية استرجاع المجزيء الذي يربط تجزئته بالشبكات الرئيسية البعيدة عن تجزئته لجزء من نفقات مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات عن طريق الجماعة.

لقد تمكن هذا القانون من تعويض نصوص قانونية سابقة وإدخال إصلاحات على مضمونها، لكن دون إحداث قطيعة تامة مع التدابير القانونية القديمة، كما أن إلزامية التحفيظ العقاري للتجزيئات يساهم في اللجوء إلى التجزيئات السرية، وبالتالي ظهور أحياء عشوائية.

3.2.3 – أهم مقتضيات قانون رقم: 66.12:

جاء قانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء لسد الفراغ التشريعي، خاصة على مستوى المراقبة والزجر في مجال التعمير والبناء عبر تعزيز الحكامة في هذا المجال، وذلك بتجميع المقتضيات الزجرية المتناثرة بين النصوص القانونية الثلاث المنظمة لقطاع التعمير، وكذا تحديد أجهزة المراقبة وتنظيم رخص التعمير وغيرها.

يتضمن هذا القانون عشر مواد موزعة على ثلاث أبواب تتمثل في أحكام تغير وتتمم القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وأحكام تغير وتتمم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وأحكام تغير وتتمم الظهير الشريف رقم: 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية.

استنادا إلى هذه المرجعيات تم الإبقاء على المواد مع تتميمها بأحكام جديدة تحل محل الأحكام السابقة، حيث تم نسخ وتعويض مجموعة من المقتضيات الزجرية المتعلقة بالمخالفات والبحث عنها ومعاينتها. لذا جاء هذا القانون بمستجدات جديدة، من أهمها نذكر:

- التنصيص على رخص و إجراءات جديدة لتنظيم وتتبع الأوراش؛
- تحديد واضح للمخالفات مع تحديد المشاركين فيها ؛
- استناد مهام المراقبة إلى ضباط الشرطة القضائية وإلى مراقبي التعمير المخولة لهم صفة ضبط المخالفات ؛
- تحديد مهام وصلاحيات الجهات المكلفة بالمراقبة ؛
- التنصيص على مسطرة مراقبة معاينة المخالفات ؛
- تحديد العقوبات وتشديدها في بعض المخالفات إلى حد العقوبات السجنية ؛
- تبسيط مسطرة المتابعة القضائية ؛
- التنصيص على صلاحيات جديدة للمهندس المعماري .
- **<u>على مستوى الرخص الجديدة</u>: المادة الأولى / الباب الأول**
- رخصة تسوية البناء غير القانوني يسلمها رئيس الجماعة لطالبها بعد موافقة الوكالة الحضرية ؛
- رخصة الإصلاح تسلم من قبل رئيس الجماعة في المناطق الخاضعة لإلزامية الحصول على رخصة البناء؛
- رخصة الهدم تسلم من طرف رئيس الجماعة داخل شهر من إيداع الطلب؛
- جميع التغييرات، كيفما كانت طبيعتها التي تهم واجهة بناية، يجب أن تتم على أساس رخصة البناء.

على مستوى تنظيم الورش/التتميم: المادة الثانية / الباب الأول

أ - قبل افتتاح الورش:

- إيداع تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش أو المنسق المكلف بالورش بمقر الجماعة مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبي ؛

- إحالة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل من طرف الجماعة على السلطة الإدارية المحلية؛
- وضع سياج محيط بالورش ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وتاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المغطاة واسم صاحب المشروع والأماكن الموضوعة بها الوثائق المتعلقة بالمشروع.

هذا القانون أعطى عدة امتيازات لفائدة المهندس المعماري الذي أصبح بمقدوره العمل بتشاور مع الفاعلين والشركاء، ضمنهم المقاولون والمهندسون الطبوغرافيون ومكاتب الدراسات، مع التقيد بدفتر التحملات الذي يتضمن كافة المعلومات حول أوراش البناء.

ب - عند انتهاء الأشغال:

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبي يشهد فيه المهندس المعماري المشرف على الورش أو المنسق المكلف بالورش أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة.
- توجيه نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إيداعه من طرف الجماعة إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

الجدير بالذكر، أنه بعد قيام مراقب التعمير بمعاينة المخالفة، يحرر محضرا طبقا لأحكام قانون المسطرة الجنائية ويوجه في أجل ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى وكيل الملك، كما توجه نسخة منه إلى كل السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية والمخالف للقانون.

يعتبر محضر المعاينة أساس تحريك المتابعة من طرف النيابة العامة، كما يشكل أول خطوة يليها بالتبعية إصدار قرار فوري بإيقاف الأشغال، ويشكل بداية لاحتساب الآجال الممنوحة للمخالف لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه. ولضابط الشرطة القضائية اتخاذ تدابير أكثر تأثيرا وردعا كإغلاق الورش.

يلاحظ من خلال هذا القانون توسيع المسؤوليات في المراقبة في مجال البناء، حيث خول للشرطة القضائية ومراقبي التعمير التابعين للولاة والعمال التدخل وإعداد تقارير حول أوراش البناء. كما يتضمن هذا القانون عقوبات زجرية في حق المخالفين للقانون، في شكل غرامات مالية وحبسية. غير أن جرائم التعمير، تبقى في حاجة ماسة إلى دراسة معمقة لمختلف العوامل المساهمة فيها.

خلاصة القول، بالرغم من توفر الدولة على آليات قانونية ومحاولة السلطات الإدارية المختصة تنظيم قطاع التعمير، إلا أنه لا زال يعاني من اختلالات مجالية يصعب معالجتها في وقت وجيز. فهناك تعدد المتدخلين وغياب التنسيق بين الإدارات المعنية بالتعمير، بل وهيمنة إدارة التعمير في تحضير وإعداد وثائق التعمير. كما أن التأخر في المصادقة على تصاميم التهيئة، يجعل بعض الأفراد والمنعشين العقاريين ينجزون مشاريعهم بطرق غير قانونية لضعف الإمكانيات المالية والبشرية والتقنية لتنظيم وضبط المجال.

ويمكن اعتبار مقتضيات قانون 66.12 غاية في الأهمية، إلا أن تطبيقها بشكل فعال رهين بوجود وعي متكامل بين كل المتدخلين في مجال التعمير والبناء. ذلك أن تعدد الأجهزة المكلفة بضبط مخالفات التعمير وعدم إنسجامها. وكذا عدم وجود قضاء متخصص في التعمير على غرار القضاء الأسري والتجاري، فهناك صعوبة في تنفيذ الأحكام. وعلى أي، تسعى مستجدات قانون 66.12 إلى تجاوز الإختلالات التي يعاني منها قطاع التعمير، مع تحديد وتوضيح المسؤوليات في مجال مراقبة التعمير والبناء، علما أن دستور 2011 تضمن مبدأ ربط المسؤولية بالمحاسبة وحق المواطن في السكن اللائق.

لائحة المراجع:

1) **الحاج شكرة (2007)**: الوجيز في قانون التعمير المغربي. دارالقلم للطباعة والنشر والتوزيع (الطبعة الثانية).
2) **الهادي مقداد (2000)**: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. مطبعة النجاح، الدارالبيضاء، الطبعة الأولى.

3) **بوخال ميلود وبوجيدة محمد، (1998)**: مدونة التعمير والهندسة المعمارية والإعداد الإنمائي للمجال. المرشد القانوني للإدارة المحلية، الطبعة الأولى، الرباط .

4) **عبد الرحمن البكريوي (1992)**: وثائق التعمير بين اختصاص الدولة والجماعات المحلية. المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية.العدد الأول / أكتوبر- دجنبر، الرباط .

5) **عبد الرحمن البكريوي (1993)**: التعمير بين المركزية واللامركزية. الشركة المغربية للطباعة والنشر (الطبعة الأولى)، الشركة المغربية للطباعة والنشر (الطبعة الأولى)، الرباط.

6) **قانون رقم :** 12.90، الظهير الشريف، رقم: 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412

7) (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم: 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 4159 - 14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992).

8) **قانون رقم :** 25.90 :: الظهير الشريف رقم : 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412(17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم: 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

9) والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات / الجريدة الرسمية عدد: 4159 -14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992).

10) **قانون رقم** : 66.12: الظهير الشريف رقم : 1.16.124 صادر في 21 من ذي االقعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم: 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء / الجريدة الرسمية عدد: 6501 - 17 ذو الحجة 1437.

11) **محجوبي محمد (2006)**: قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية. دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع (الطبعة الأولى)، الرباط.

12) **- محمد السنوسي (1988)**: أضواء على قضايا التعمير والسكن بالمغرب. مطبعة النجاح / الدارالبيضاء.

13) **مديرية إعداد التراب (2002)**: الميثاق الوطني لإعداد التراب، وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، منشورات عكاظ، الرباط.

14) **يوسف البحيري**: الحق في السكن اللائق بالمغرب بين المعايير الدولية والسياسة العمومية. منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية ، جامعة القاضي عياض، مراكش. سلسلة الندوات والأيام الدراسية، العدد: 36 / 2010.