

الفصل الثاني

القرارات التنظيمية في مجال التعمير

بغرض حماية المصلحة العامة العمرانية تمارس الإدارة العامة رقابتها في احترام قواعد العمران وعملها في تنظيم عملية البناء والتجمعات السكنية من خلال وسائل السلطة العامة المادية والقانونية¹، بهدف وضع حدود لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير والتحكم في التوسع العمراني من خلال تطبيق القوانين والتخطيط العمراني وتحديد الطابع العمراني للمدينة².

و يعتبر القرار الإداري أنجع وسيلة في أداء الإدارة لمهمها ينفذ بمجرد صدوره و لا يتوقف سريانه³، و قد يكون القرار انفرادي يتصف بطابع الخصوصية⁴ يخاطب الأشخاص الذين قدموا طلبات الحصول على عقود التعمير⁵ ليكون لها حق مراقبة استعمال و استغلال الأراضي العمرانية من خلال الترخيص المسبق⁶ قبل استعمال الملكية العقارية للمالك و مراقبة احترامه للرخص المتحصل عليها، أو يكون القرار تنظيميا⁷ يتضمن قواعد عامة و مجردة⁸ تسري في مواجهة كل من تتوفر فيهم الشروط سريانه و تطبق على حالات غير محددة بذاتها و لهذا يعد النشر الوسيلة الأنجع للعلم به، و يعد تشريعا استثنائيا يهدف إلى إلغاء أو تعديل أو خلق مراكز قانونية عامة أو تنظيم مجال معين⁹، لهذا فهي تعمل على تنظيم

1 - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 02، جوان 2002، ص 83.

2 - اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 65.

3 - حتى مع رفع دعوى الإلغاء فلا يرتب هذا وقف تنفيذ هذا القرار إلا إذا توفرت ظروف معينة تبرر الحكم بتوقيفه، أو تم سحبه من الإدارة أو قضى القضاء بإلغائه.

يسري زين العابدين، وقف تنفيذ القرار الإداري، مجلة العلوم الإدارية، المعهد الدولي للعلوم الإدارية، السنة التاسعة و الثلاثون، العدد الأول، يونيو 2001 ص 32

4 - كوسة فضيل، القرارات الادارية في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، 2013، ص 73.

5 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ماجستير قانون اداري و ادارة عامة جامعة الحاج لخضر -بياتنة- 2011-2012 ص 01.

6 - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 216.

7 - و تسمى أيضا بالقرارات اللائحية أو القرارات العامة .

كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 76.

8 - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم لنشر و التوزيع، 2005، ص 35.

9 - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 77.

عمران مخطط و منظم، و عملية البناء في المناطق العمرانية من خلال القرارات التنظيمية، المتمثلة أساسا في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي¹ و في غيابهما نطبق القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و التي ستقتصر عليهما دراستنا لارتباطهما بقانون التهيئة العمرانية².

¹ -لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 01.

² - لا نتطرق لباقي أنواع المخططات لارتباطها بقوانين اخرى مثلا ترتبط بقانون تهيئة الاقليم و قانون تهيئة الساحل و القانون التوجيهي للمدينة... التي سبق و ان فرقنا بينها و بين قانون التهيئة و التعمير و وضحنا العلاقة بينهما ، و التي ستكون محل دراسة مفصلة وفقا للبرنامج المخصص لطلبة الدكتوراه.

المبحث الأول مخططي التعمير

بعد الاستقلال عرفت الجزائر استخدام مخطط العمران العام (PUG) الذي يحتوي على التوجهات العامة و خطة التنمية، و المخطط الأساسي للعمران (PUP) الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة و التي لم تخضع إلى المخطط الأول، ثم عرفت مرحلة التخطيط الاشتراكي تبعا للنظام المتبع ثم عرفنا المخطط العمراني التوجيهي (PUD) و هو الذي يحدد الخطوط العريضة و العناصر المهيكلية لتطور المدن و يحدد استخدام الأراضي مستقبلا حسب احتياجات الضرورية للتجمع السكاني، و المخطط العمراني المؤقت (PUP) الذي يهتم بحل المشاكل التي اعترضت المخطط الأخير تحدد مدة صلاحيته بخمس سنوات، غير أن هذه المخططات لم تحترم من قبل الجماعات المحلية، و التي لم تعرف تطبيق بعد سنة 1990 بسبب تدخل الدولة في مجال تسيير القطاع المعمر عن طريق الاحتكار الممنوح للجماعات المحلية، ثم أدخلت وسائل جديدة من أجل تهيئة المجال و تعميمه من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المعروفان ليومنا هذا¹.

اعتمد المشرع كل من مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في القانون رقم 90-29 كأداة للتخطيط المجالي و العمراني و التسيير الحضري و التي يعتمد عليها في تحديد حقوق البناء و في منح عقود التعمير بما يضمن حسن تنفيذ لهذه المخططات، حيث تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها²: «يتناول تحضير الطالب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و / أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير...».

¹ -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص ص 119-122.

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07 الصادرة في 12/02/2015 جاءت معدلة و متممة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 08/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر العدد 26 الصادرة في 01/06/1991، و الملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعاد تنظيم أحكام تحضير عقود التعمير و تسليمها، و بهذا فهو قد ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و اختصرت تسمية الشهادات و الرخص المطلوبة في عقود التعمير.

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة يتبين أن المخططات العمرانية المعتمدة هي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكل مشروع عقاري مخالف لتوجيهات هذين المخططين لا يمكن أن يحصل على رخصة البناء¹، وفي حالة انعدامهما تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وعلى هذا الأساس تكون دراستنا مقسمة لدراسة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المطلب الأول و لمخطط شغل الأراضي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

و قد أسندت الدولة الأدوار الأولى للبلديات في رسم خيارات و توجهات التهيئة و التعمير التي تحدد القواعد العامة القابلة للتعمير في اطار التسيير الاقتصادي للمجال²، و ألزم المشرع كل بلدية بضرورة تنظيم مجالها بموجب مخططات التعمير، التي تتمثل في مخطط التهيئة و الإقليم و مخطط شغل الأراضي ومنع كل صاحب ملكية خاصة بالبناء في ملكيته على نحو يتناقض مع هذه المخططات، و لا يمكن لأي مشروع عقاري أن ينجح في مجال البناء و التعمير خارج عن هذه التنظيمات³، و من خلال هذا المطلب سنفصل في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اجراءات اعداده.

الفرع الأول: مفهوم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة بموجب القانون رقم 90-29⁴، والمرسوم التنفيذي رقم 91-177⁵، حيث عرفته نص المادة 16 من القانون 90-29: «هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

1 - مجاجي منصور، مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البلدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012، ص 101.

2 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 119.

3 - مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص 51.

4 - من نص المادة 16 إلى نص المادة 30 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، ج ر العدد 26 الصادرة في 01/06/1991. المعدل والمتمم لموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر العدد 62 الصادرة في 11/09/2005.

يعتبر هذا المخطط أداة لتحديث و تغطية عجز و بديلا عن المخطط العمراني الموجه (PUD) و المخطط العمراني المؤقت (P U D)¹، وهو وثيقة تهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة و اقاليمها²، يحدد التوجيهات العامة الأساسية للتهيئة والتعمير وأفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها³، على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير والمخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية وتهيئة الإقليم ومخططات التوجيهية للمدينة.

بالإضافة إلى ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يبين التخصص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع⁴، ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها⁵.

كما يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية وتطويرها وتحديد المشاريع ذات المصلحة العامة، والمناطق التي يمكن تعميمها⁶، وتقسيم هذه المناطق وتحديد طبيعة شغل الأراضي التي يسمح بها في كل منطقة أو قطاع، وبالرجوع إلى نص المادة 19 من القانون رقم 90-29 تعرف القطاع على أنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أرضية لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة لقطاعات التعمير. والتي تنقسم إلى القطاع المعمر، وهي المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال البناء ما عملا بنص المادة 20 من القانون رقم 90-29، يعمل المخطط التوجيهي على تهيئة هذه المناطق وتعميرها وإدخال تعديلات في خصائص القطاع وإعادة البناء أو تصنيف تدابير الحماية للمناطق. والقطاعات المبرمجة للتعمير، تشمل القطاعات المخصصة للتعمير أو المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما نستشفه من نص المادة 21 من القانون رقم 90-29، وهنا يمكن أن يسمح بتحويل أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير حسب مستوى التجهيز.

1 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 06.

2 -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 124.

3 - نص المادة 04 من القانون رقم 90-29.

4 - نص المادة 18 من نفس القانون.

5 - سماعيلين شامة، المرجع السابق، ص 173.

6 -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125.

وقطاع التعمير المستقبلي وتشمل في مفهوم نص المادة 22 من نفس القانون الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة بحسب الآجال، المنصوص عليها في المخطط، ومؤقتا فهي خاضعة لانعدام حق البناء عليها إلى أن يرفع خلال هذه الآجال، باستثناء البناءات المخصصة للمصلحة الوطنية أو المرخص بها من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية.

أما القطاعات غير قابلة للتعمير التي نصت عليها المادة 23 من نفس القانون وهي أراضي غير قابلة للبناء عليها، باستثناء بعض الحالات المحددة التي تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، وهي مجالات تخصيص في حالات استعمال مثل الأراضي الفلاحية والسياحية والغابية... الخ، وبهذا الصدد صدرت تعليمة رئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995 التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والتعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والغابي¹.

الفرع الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتم إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتبليغه لكل الهيئات المختصة والمعنية خلال ستين يوما من أجل تدوين ملاحظاتها ويكون محل تحقيق عام² من خلال المشاورة³ و يسمح بمشاركة المواطن و المجتمع المدني بحضورهم للجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي. و بعد عرضه لهذا التحقيق خلال خمسة و أربعين يوم لتمكين السكان من ابداء رأيهم و ملاحظاتهم يتم دراسته والموافقة عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي، والمصادق عليه من قبل الوالي أو بقرار مشترك بين وزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي عملا

¹ - مصطفى عابدة، المرجع السابق، ص 60.

² - Djilalli Adja, Bernard Drobenko, op cit, P 142 -143.

- المواد 07 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

³ - تستشاور وجوبيا الإدارة العمومية ومصالح الدولة على مستوى الولاية مثل الفلاحة والتنظيم الاقتصادي و الري و النقل و الأشغال العمومية للمباني و المواقع الأثرية...و الغرفة التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية و جميع المتدخلين و ممثلي المستعملين، غير أن عدم تقديم رأيهم يؤثر سلبا في مضمون هذا المخطط و في تداخل المصالح المتقاربة بين هذه الهيئات.

أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 140.

بنص المادة 27 من القانون رقم 90-29¹، وفقا لإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ليوضع تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين قصد الاطلاع عليه و تمكينهم من الحصول على معلومات تخص وضعية مدينتهم و تطورها و أفاقها² بصفته قرار تنظيمي وتبليغه لجميع الهيئات المعنية به.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو قابل للتعديل تماشيا مع التطور العمراني، ولا يمكن مراجعته إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها عملا بنص 28 من القانون رقم 90-29، غير أنه عمليا هي تفتقر لديناميكية التي تتناسب مع تسارع التطور العمراني ، و معظم المشاريع العمرانية الكبرى لاسيما المرتبطة بالبنى التحتية التي تم الشروع فيها أو إنجازها لم تكن مدرجة أو متوقعة ضمن هذه المخططات³.

ويستند لتوجهات المحددة في هذا المخطط عند اعداد مخطط شغل الأراضي فيما يخص تنظيم العقار و شروط استعماله و الذي فصل فيه في الفرع الموالي.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

نظم المشرع أحكام مخطط شغل الأراضي في المواد من 21 إلى 38 من القانون رقم 90-29 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178⁴، عرفته نص المادة 31 في فقرتها الأولى من القانون رقم 90-29: «يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء»، فصل في مفهومه في الفرع الموالي.

¹ - من الوالي المختص اقليميا بعد مشاوره المجلس الشعبي الولائي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة، و من الوزير المكلف بالتعمير و الجماعات المحلية، بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و 500 ألف نسمة، أو بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة. عملا بنص المادة 27 من القانون رقم 90-29.

² -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 140.

³ -حيث تم مراجعتها مثلا من خلال الدراسات المراجعة بين السنوات من سنة 2005 إلى غاية مارس 2008.

⁴ -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص ص 128-129.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر العدد 62، الصادرة في 11/09/2005 .

الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي

يعتبر الوثيقة الأساسية التي تحتكم لها البلدية لإعطاء الأراضي هويتها ووظيفتها في بيان وجهة استعمالها¹، لتحديد بالتفصيل قواعد وحقوق و تبين شروط استخدام الأراضي والبناء في اطار توجهات و مؤشرات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير²، من حيث الشكل الحضري للبنىات و مقاييس البناء و العمران عبر مختلف المناطق العمرانية ومظهرها الخارجي، وحقوق الارتفاق الواردة عليها، والكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمساحات العمومية والخضراء و ارتفاعات الشوارع ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها والمناطق الصناعية والغابية³.

وعليه يقسم الاقاليم البلدي إلى مناطق وظيفية و يحدد المناطق العمرانية من حيث التجهيزات البنيوية و المرافق الحيوية⁴، والمناطق السكنية، والخدمات، و المناطق الصناعية، والمساحات الخضراء، و الأراضي الفلاحية،...الخ، و مخطط شبكة الطرق و المواصلات و مواصفاتها و باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب و الغاز الطبيعي و الصرف الصحي...الخ، و تحديد للأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها⁵.

حيث أن هذا المخطط يحدد ما هو مرخص في أعمال البناء فلا بد من الانسجام المطلق مع ما تضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعدم وجود تضارب بين المخططين باعتبارهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض، ويستند إليهما عند تنظيم قرارات التعمير الفردية وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجهات المشروع المحلي للتهيئة والتعمير.

إن ارتفاع نسبة التمدن بالمناطق الحضرية وتزايد الحاجيات في مجال التعمير والسكن تتطلب تطبيق المشاريع الاستثمارية وفقا لهذا المخطط، الأمر الذي يفرض توفير الرصيد العقاري ثم التخطيط من أجل عقلنة استعماله⁶، و لهذا يربط المهندس المعماري إيكوشار في ميدان التعمير تدبير حاضر و مستقبل

1 - محمد بن أحمد بونيات، التجزئة العقارية، سلسلة الآفاق، 2012، مراكش، المغرب، ص 43.

2 - أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 130.

3 - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 119.

4 - محمد بن أحمد بونيات، المرجع السابق، ص 43.

5 - أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 131.

6 - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكنى، الأولى، دار البيضاء، المغرب، 2000، ص 113.

التوسع المعماري بمباشرة عمليات واسعة لشراء الأراضي ليتم تسخيرها في السياسة العمرانية و الاسكانية المرتكزة على قاعدة عقارية في المتناول¹.

و بناء على ما سبق يجب أن يوضح هذا المخطط الأراضي المقرر نزع ملكيتها، ويجوز لصاحب الأرض التصرف فيها قبل نزع ملكيته²، و منع المضاربة العقارية التي تؤثر سلبا على سياسة التعمير المنتج و التحكم في السوق العقارية وتوجيه انتاج المجال الحضري و توسيعه³، لهذا نص المشرع في المادة 40 من القانون رقم 90-29 على منح البلدية في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير أن تكون المحفظة العقارية قصد اشباع حاجتها للأراضي من أجل البناء و انجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، التي تتكون من الأراضي التي تملكها البلدية و المكتناة في السوق العقارية و المتحصل عليها عن طريق ممارسة حق الشفعة⁴، و عملا بنص المادة 74 من القانون رقم 90-25 أصبحت الوكالة المحلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين هي التي تتصرف في المحفظة العقارية⁵ والتي أصبحت تسمى الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين⁶.

1 - أحمد مالكي، سعيد البولماني، المرجع السابق، ص 53.

2 - كما هو الحال في مخطط التهيئة أو تصميم التهيئة في قانون المغربي، فإن المخطط يحدد الأراضي التي ستكون محل نزع الملكية على أفق 10 سنوات من قرار نزع الملكية.

محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 43.

3 - عبد الرزاق مومني، المركز الجهوي للاستثمار بمراكش، تشجيع الاستثمار و المبادرة الخاصة بالمغرب، العقار و الاستثمار، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز و المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق بمراكش، وزارة الداخلية عمالة إقليم الحوز، المغرب، 19/06/2003، ص 142.

4 - المادة 14 و المادة 42 من القانون رقم 90-29.

5 - عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 90-25 فإن كل تصرف تباشره الجماعات المحلية لا يكون لفائدة شخص من اشخاص القانون العام يعد باطلا و عديم الأثر كون أسندت هذه المهمة إلى الوكالة العقارية بصفتها وكيل قانوني للجماعات المحلية لإتمام تسيير سنداتها العقارية .

-Najib Matoui; le contrat de vente d'immeubles à construire, master en management de l'immobilier, de la construction, et de l'aménagement, MYGA ,Marseille- Provence ,novembre,1995, P 49.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003، ص 13.

الفرع الثاني: اعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-178، بعد إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، واشترط المشرع عند تحضير هذا المخطط اخضاعه لاستشارة واسعة محاولا إشراك الجميع من مختلف الهيئات والمؤسسات¹ والمجتمع المدني والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج مقترحاتهم و فتح تحقيق عمومي خلال ستون يوما²، بعد ذلك يتم المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم، ويبلغ إلى الوالي والهيئات المكلفة بالتعمير التابعة للدولة والغرفة التجارية³.

ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل إجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذه المخططات، و للتحكم كليا في مسار صناعة القرار في التهيئة الحضرية و التعمير، و يتحمل مسؤولية المبادرة في اعداد و الموافقة و متابعة التنفيذ بما يجسد أهداف هذا المخطط⁴، وبما يوافق الأحكام التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة و التعمير و الذي بغياب هذين المخططين تطبق.

1 - بحيث يتم إشراك المؤسسات العمومية المشتركة باطلاع كل من رؤساء غرفة التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، ولهم مهلة 15 يوم للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة، إضافة للمصالح التابعة للولاية المكلفة بالتعمير والفلاحة والتنظيم الاقتصادي والري والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة والهيئات المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء حسب نص المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

2 - المادة 36 من القانون رقم 90-29 و المواد 06 و 07 و 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

3 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

4 - عزري الزين، المرجع السابق، ص 83.