

أهمية القرارات التنظيمية في ضبط حق التعمير

من إعداد

الدكتور (ة): مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

الدكتور (ة): سالي وردة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

أهمية القرارات التنظيمية في ضبط حق التعمير

الدكتور (ة): مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

والدكتور (ة): سالمي وردة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة

ملخص:

قانون التهيئة والتعمير يحدد القواعد العامة لحق التعمير المقيدة لممارسة حق البناء، التي يجب أن تحترم مخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وبعض الأحكام الخاصة، وعليه هناك علاقة تكاملية بين القرارات التنظيمية الضابطة لحق التعمير والقرارات الفردية التي تتخذها السلطة المختصة في ضبط حق البناء، ومن هنا تظهر أهمية هذه القرارات التنظيمية محل الدراسة.

الكلمات المفتاحية: حق التعمير، قانون التهيئة والتعمير، قانون البناء، عقود التعمير، مخططات التعمير.

Résumé:

La loi sur l'aménagement du territoire et urbanisme définit les règles générales du droit de reconstruction restreignant l'exercice du droit de construction, qui doivent respecter les plans de reconstruction et les règles générales de l'aménagement du territoire et urbanisme, ainsi que certaines dispositions spéciales. Cela montre l'importance de ces décisions réglementaires à l'étude.

Mots clés: droit de l'urbanisme, loi d'aménagement et de l'urbanisme, droit de reconstruction, les contrats de reconstruction, plans de reconstruction.

مقدمة:

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

بهدف وضع حدود لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير والتحكم في التوسع العمراني من خلال تطبيق القوانين والتخطيط العمراني وتحديد الطابع العمراني للمدينة² اقلولي ولد رابح صافية، اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015، ص 65.

ويعتبر القرار الإداري أنجع وسيلة في أداء الإدارة لمهمها ينفذ بمجرد صدوره و لا يتوقف سريانه³ (زين العابدين، وقف تنفيذ القرار الإداري، مجلة العلوم الإدارية، المعهد الدولي للعلوم الإدارية، السنة التاسعة و الثلاثون، العدد الأول، يونيو 2001 ص 32).

وقد يكون القرار انفرادي يتصف بطابع الخصوصية⁴ (كوسة فضيل، القرارات الادارية في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، 2013، ص 73). يخاطب الأشخاص الذين قدموا طلبات الحصول على عقود التعمير⁵ (لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ماجستير قانون اداري و ادارة عامة جامعة الحاج لخضر -بياتنة-2011-2012 ص 01). ليكون لها حق مراقبة استعمال واستغلال الأراضي العمرانية من خلال الترخيص المسبق⁶ (سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 216).

قبل استعمال الملكية العقارية للمالك و مراقبة احترامه للرخص المتحصل عليها.

أو يكون القرار تنظيمياً⁷) وتسمى أيضا بالقرارات اللائحية أو القرارات العامة.

كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 76.) يتضمن قواعد عامة و مجردة⁸ تسري في مواجهة كل من تتوفر فيهم الشروط سريانها 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 عمران مخطط و منظم، و عملية البناء في المناطق العمرانية من خلال القرارات التنظيمية، المتمثلة أساسا في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي¹⁰ (لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 01).

وفي غيابهما نطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والتي ستقتصر عليهما دراستنا لارتباطهما بقانون التهيئة العمرانية.

ومن هنا لنا أن نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى القرارات التنظيمية تضبط حق التعمير بما يتوافق مع منح عقود التعمير؟

للإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي، من خلال التطرق للمحاور التالية:

المحور الأول: مخططي التعمير.

المحور الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والأحكام الخاصة المطبقة على بعض الأجزاء من التراب الوطني.

المحور الأول: مخططي التعمير

بعد الاستقلال عرفت الجزائر استخدام مخطط العمران العام (PUG) الذي يحتوي على التوجيهات العامة و خطة التنمية، والمخطط 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 والعناصر الهيكلية لتطور المدن و يحدد استخدام الأراضي مستقبلا حسب احتياجات الضرورية للتجمع السكاني، والمخطط 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.

والتي 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 تعميره من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المعروفان ليومنا هذا¹¹ (أمال حاج جاب الله،

الإطار القانوني لمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس الجزائر، 2014، ص ص 119-122).

اعتمد المشرع كل من مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في القانون رقم 90-29 كأداة للتخطيط المجالي والعمراني والتسيير الحضري والتي يعتمد عليها في تحديد حقوق البناء وفي منح عقود التعمير بما يضمن حسن تنفيذ لهذه المخططات، حيث تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹² (المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 الصادرة في 2015/02/12 جاءت معدلة ومتممة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 الصادرة في 1991/06/01، والملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعاد تنظيم أحكام تحضير عقود التعمير وتسليمها، وبهذا فهو قد ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 واختصرت تسمية الشهادات والرخص المطلوبة في عقود التعمير.): «يتناول تحضير الطالب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات

مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير...».

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 البناء¹³ (مجاجي منصور، مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012، ص 101)، وفي حالة انعدامهما تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وعلى هذا الأساس تكون دراستنا مقسمة لدراسة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أولاً و لمخطط شغل الأراضي ثانياً.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

وقد أسندت الدولة الأدوار الأولى للبلديات في رسم خيارات وتوجيهات التهيئة والتعمير التي تحدد القواعد العامة القابلة للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للمجال¹⁴ (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 119)، وألزم المشرع كل بلدية بضرورة تنظيم مجالها بموجب مخططات التعمير، التي تتمثل في مخطط التهيئة والإقليم ومخطط شغل الأراضي ومنع كل صاحب ملكية خاصة بالبناء في ملكيته على نحو يتناقض مع هذه المخططات، ولا يمكن لأي مشروع عقاري أن ينجح في مجال البناء والتعمير خارج عن هذه التنظيمات¹⁵ (مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، جوان 2013، ص 51)، و من خلال هذا المطلب سنفصل في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و إجراءات اعدادة.

1: مفهوم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة بموجب القانون رقم 29-90¹⁶ من نص المادة 16 إلى نص المادة 30 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير)، والمرسوم التنفيذي رقم 91-177¹⁷ (المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، ج ر العدد 26 الصادرة في 1991/ 06/ 01. المعدل والمتمم لموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر العدد 62 الصادرة في 2005/ 09/ 11)، حيث عرفته نص المادة 16 من القانون 29-90: «هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

يعتبر هذا المخطط أداة لتحديث و تغطية عجز و بديلاً عن المخطط العمراني الموجه (PUD) والمخطط العمراني المؤقت (P U D)¹⁸ (لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 06)، وهو وثيقة تهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة و اقاليمها¹⁹ (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 124)، يحدد التوجيهات العامة الأساسية للتهيئة والتعمير وأفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها²⁰ (نص المادة 04 من القانون رقم 29-90)، 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 التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع²¹ (نص المادة 18 من نفس القانون)، ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها²² (- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 173).

كما يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية وتطويرها وتحديد المشاريع ذات المصلحة العامة، والمناطق التي يمكن تعميرها²³ (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125)، 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 لاستثمارات 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 الأمد القصير والمتوسط في أفق 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.

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 والغابي²⁴ (- مصطفى عايدة، المرجع السابق، ص 60).

ثانيا: 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 سنتين يوما من أجل تدوين ملاحظاتها ويكون محل تحقيق عام²⁵ (Djilali - Adja, Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, Berti édition. Alger 2007, édition Galino 2006..Paris 142-143. P ,) من خلال المشاورة²⁶.

ويسمح بمشاركة المواطن و المجتمع المدني بحضورهم للجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي. وبعد 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 بنص المادة 27 من القانون رقم 90-29²⁷ (من الوالي المختص اقليميا بعد مشاورة 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)، 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 وأفاقها²⁸ (-أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 140). 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 تعميرها 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 المخططات²⁹ (حيث تم مراجعتها مثلا من خلال الدراسات المراجعة بين السنوات من سنة 2005 إلى غاية مارس 2008).

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

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

ثانيا: 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 91-178³⁰ (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)، 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»، نفصل في مفهومه في الفرع الموالي.

1: مضمون مخطط شغل الأراضي

يعتبر الوثيقة الأساسية التي تحتكم لها البلدية لإعطاء الأراضي هويتها ووظيفتها في بيان وجهة استعمالها³¹ (محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة الأفاق، مراكش، المغرب، 2012، ص 43)، لتحديد بالتفصيل قواعد وحقوق وتبين شروط استخدام الأراضي والبناء في اطار توجهات ومؤشرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³² (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 130)، من حيث الشكل الحضري للبنىات ومقاييس البناء والعمران عبر مختلف المناطق العمرانية ومظهرها الخارجي، وحقوق الارتفاق الواردة عليها، والكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمساحات العمومية والخضراء وارتفاعات الشوارع ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها والمناطق الصناعية والغابية³³ (مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 119).

وعليه يقسم الاقاليم البلدي إلى مناطق وظيفية و يحدد المناطق العمرانية من حيث التجهيزات البنيوية والمرافق الحيوية³⁴ (محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 43)، والمناطق السكنية، والخدمات، والمناطق الصناعية، والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية... الخ، ومخطط شبكة الطرق والمواصلات ومواصفاتها وباقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي والصرف الصحي... الخ، و تحديد للأحياء و الشوارع و النصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها³⁵ (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 131).

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 استعماله³⁶ (الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الأولى، دار البيضاء، المغرب، 2000، ص 113)، ولهذا يربط المهندس المعماري إيكوشار في ميدان التعمير تدبير حاضر ومستقبل التوسع المعماري

بمباشرة عمليات واسعة لشراء الأراضي ليتم تسخيرها في السياسة العمرانية و الاسكانية المرتكزة على قاعدة عقارية في المتناول³⁷ (- أحمد مالكي، سعيد البولماني، إدارة التعمير وإكراهات الواقع، مجلة المحلية المغربية للإدارة المحلية والتنمية، تصدر كل شهرين، دار النشر المغربية، المغرب، سبتمبر-ديسمبر 2007، ص53).

وبناء على ما سبق يجب أن يوضح هذا المخطط الأراضي المقرر نزع ملكيتها، ويجوز لصاحب الأرض التصرف فيها قبل نزع ملكيته³⁸ 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)، و منع المضاربة العقارية التي تؤثر سلبا على سياسة التعمير المنتج و التحكم في السوق العقارية وتوجيه انتاج المجال الحضري و توسيعه³⁹ (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، 2003/06/19، ص 142)، 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 والتعمير ومخطط شغل الأراضي، التي تتكون من الأراضي التي تملكها البلدية و المقننة في السوق العقارية والمتحصل عليها عن طريق ممارسة حق الشفعة⁴⁰ (المادة 14 و المادة 42 من القانون رقم 90-29)، و عملا بنص المادة 74 من القانون رقم 90-25 أصبحت الوكالة المحلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين هي التي تتصرف في المحفظة العقارية⁴¹ (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) والتي أصبحت تسمى الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين⁴² (-المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09، ص 13).

2: 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 والمؤسسات⁴³ (حسب نص المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178).

والمجتمع المدني والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج مقترحاتهم و فتح تحقيق عمومي خلال ستون يوما⁴⁴ (-المادة 36 من القانون رقم 90-29 و المواد 06 و 07 و 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178)، 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 التجارية⁴⁵ (المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178).

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 ومتابعة التنفيذ بما يجسد أهداف هذا المخطط⁴⁶ (عزري الزين، المرجع السابق، ص 83)، وبما يوافق الأحكام التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والذي بغياب هذين المخططين تطبق.

المحور الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والأحكام الخاصة المطبقة على بعض الأجزاء من**التراب الوطني**

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير تطبق القواعد العامة المنظمة بموجب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما خص القانون رقم 90-29 في الفصل الرابع أحكام خاصة تخص الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية والأراضي الفلاحية ذات المردود الجيد⁴⁷ (-) المادة 43 من القانون رقم 90-29)، بهدف حماية هذه المناطق، وبناء عليه نقسم هذا المبحث إلى فرعين، نتناول في أوله القواعد العامة للتهيئة والتعمير أما في الثاني للأحكام الخاصة لهذه الأجزاء.

أولاً: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

جاءت القواعد العامة للتهيئة و التعمير بأحكام تخص وضع قيود على ممارسة حق الملكية، فإن كان للمالك طبقاً للقواعد العامة حق التصرف و الاستعمال و الانتفاع بالملكية إلا أنه مقيد بتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، كما تلزمه هذه القواعد باحترام المجال البيئي و المبادئ العامة لقانون البيئة، و بناء على ما سبق سنقسم الدراسة إلى فرعين.

1: تقييد حق البناء

تهتم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بتنظيم الحق في البناء، فالمالك له هذا الحق غير أنه يتقيد بقيود المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تنص المادة 04 من القانون رقم 90-29: « لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية التوازن الطبيعي عندما تكون موجودة في المواقع الطبيعية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تضبط كفاءات هذه المادة عن طريق التنظيم.»

فهي تبين القيود الواردة على القطع الأرضية القابلة للبناء، كما تحدد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق التوسع العمراني وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والالتزام بالنسيج العمراني وانسجام المنظر، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة الموجودة أو المبرمجة⁴⁸ (المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

ومن بين القيود التي حددها هذا القانون أنه لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة إلا إذا ابتعد أربع أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه عملاً بنص المادة 05 من القانون رقم 90-29⁴⁹ (المادة 05 الفقرة الثانية من القانون رقم 90-29)، وأن لا يتعدى علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة لضمان الانسجام مع المحيط⁵⁰ (المادة 06 من القانون رقم 90-29).

كما ضيق المشرع حقوق البناء على الأراضي الفلاحية بالنظر لأهميتها الاقتصادية و الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات و التي تكون إلا بعد حصول على رخصة صريحة تسلم وفق الأشكال المحددة قانوناً وتخضع لقواعد منح رخصة البناء⁵¹ (المادتين 34 و 35 من القانون رقم 90-25)، و تكون في حدود المساحات المرخص بالبناء عليها تبعاً لتقدير المساحة الاجمالية للقطعة الأرضية و لمعدل المردود الفلاحي إن كان عالي أو ضعيف⁵² (المواد من 03 إلى 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر العدد 86 المؤرخة في 06/12/1992، و المادة 02 من القرار الوزاري

المشترك المؤرخ في 2015/11/18 الأخير، ج ر العدد 03 الصادرة في 2016/01/17)، و تخص البناءات المرخصة فقط لتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل و التي يجب أن لا يفوق علوها عن تسعة أمتار تقاس من أية نقطة من الأرض⁵³ (-المادة 02 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13).

2: التقيد باحترام قواعد البيئة

تلتزم القواعد العامة للتهيئة والتعمير أصحاب الملكية الخاصة وكل من له الحق في الحصول على عقود التعمير باحترام المبادئ العامة للبيئة والالتزام بحمايتها والحفاظ عليها بما يعود بالنفع العام على الجميع وسلامتهم.

واحترام قواعد الحفاظ على الأمن والصحة والوقاية من المخاطر الطبيعية المحتملة والأخطار⁵⁴) وفقا لمقتضيات أحكام القانون رقم 20-04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 84 الصادرة في 2004/12/29)، التي تمس بالصحة العمومية مثل الضجيج والدخان والروائح، ومراعاة عدم تسبب أي عواقب ضارة بالبيئة⁵⁵ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 78-90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة تأثير على البيئة، ج ر العدد 10 الصادر في 1990/03/07)، لاسيما فيما يخص رمي النفايات الملوثة و كل العناصر الضارة وتنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بهدف حماية المواطنين من التلوث⁵⁶ (المادتين 08 و 09 من القانون رقم 29-90).

كما تهتم هذه القواعد بتزويد المساكن بالمياه الصالحة للشرب، وصرف المياه المستعملة بما يحافظ على صحة السكان والبيئة⁵⁷ (المادة 07 من القانون رقم 29-90)، لأجل هذا تقوم مكاتب دراسات المختصة بالقيام بدراسة المخاطر البيئية.

وبالرجوع إلى التشريع الفرنسي فإن المرسوم رقم 1141/77 المؤرخ في 1977/10/12 قد ألزم الإدارات المسؤولة عن دراسة إعداد المخططات التوجيهية بإنجاز تقرير عملي مواز حول الآثار البيئية وتقييم آثار بعض التصاميم والبرامج على البيئة تطبيقا للقانون المؤرخ في 2004/03/12، وهذا بهدف مراقبة القاضي الإداري لمشروعية هذه المخططات، حيث قضت محكمة استئناف الإدارية بليون إلغاء مخطط توجيهي بناء على نقض وعدم كفاية تشخيص الحالة الأولية للبيئة بموجب قرارها الصادر في 2003/05/13، وأكد هذه القضية قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 1997/10/29، وكذا كل من قضية كولمبي (Colombet) حسب قرار مجلس الدولة الصادر في 1986/02/07، وقضية شابيزي (Chapnzet) حسب حكم المحاكم الإدارية بباريس المؤرخ في 1986/06/10، وفي كلا القضيتين الأخيرتين رفض فيهما منح رخصة البناء لعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي (POS) مقتضيات البيئة⁵⁸ (- أحمد مالكي، سعيد بوطاني، المرجع السابق، ص 57، 58).

ثانيا: الأحكام الخاصة المطبقة على بعض من أجزاء التراب الوطني

من خلال دراسة مخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير استخلصنا أنهى تسعى لتحقيق الموازنة بين قطاع الفلاحة والسكن وحماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث، غير أن المشرع لم يكتفي بهذه القواعد بل خصها بأحكام خاصة بالنظر لأهمية تنميتها وتأمينها و مدى تأثيرها في الاقتصاد الوطني و التراث الثقافي و التاريخي، وحمايتها بإخضاعها لمناطق التعمير الوقائي (l'urbanisme préventif) من خلال استغلال الرشيد و محاربة كل أشكال الاستغلال غير عقلاني و بإزالة التداخل بين المصالح العامة و الخاصة التي قد تصل إلى حد التعارض و تعزيز التدخل العمومي⁵⁹ (نفس المرجع ، ص 56)، والاعتماد على هذه التوجيهات الخاصة في مخطط شغل الأراضي.

1: الأحكام الخاصة بحماية الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية

لقد حرص المشرع من خلال القانون رقم 90-29 في القسم الأول على حماية الساحل⁶⁰ (نص المشرع على حماية الساحل أيضا في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمه، ج ر العدد 10 المؤرخة في 02/02/2002، و القانون رقم 03-03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 03/02/2003).

وقد حدد إطاره الجغرافي في نص المادة 44 من هذا القانون التي تنص: "يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر طول البحر ويشمل:

-كافة الأراضي والمنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل الساحلي.

-السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

-كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

-كامل "المناطق الرطبة" و شواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه

المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه."

بههدف ايجاد علاقة متوازنة بين الاطار المبنى و غير المبنى و اعطاء البعد البيئي في وثائق التعمير المنظمة للمجال الحضري⁶¹ (أحمد مالكي و سعيد البولماني، المرجع السابق، ص56)، و جب تحديد المناطق التي يمكن تعميرها والمناطق الواجب حمايتها⁶² (-أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص125)، و لهذا حددت المادة المحددة أعلاه المناطق الساحلية و نص المشرع في المادة 45 من القانون رقم 90-29 على حمايتها من التوسع العمراني بمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه، و لا يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه، وفي كل الأحوال و جب الحفاظ على المساحات المحددة للساحل و ابراز قيمة هذه المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي.

ولهذا يجب عند اعداد مخطط شغل الأراضي مراعاة هذه الحماية و التوازنات البيولوجية والبيئية وخصوصية المناطق السياحية⁶³ (المادة 45 الفقرة 01 من القانون رقم 90-29)، كما يهتم أيضا بالأقاليم الأخرى ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة⁶⁴ (المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفية اعداد المواقع الأثرية و استصلاحها ج ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003، و المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفية اعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003) والتي حددها القانون رقم 90-29 في القسم الثاني، وهي تمتاز بميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية⁶⁵ (القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998). و لها موقع جغرافي و مناخي و جيولوجي تنفرد به عن باقي الأقاليم الأخرى، مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية⁶⁶ (المادة 46 من القانون رقم 90-29) التي تجلب الزوار و السياح و التي بدأت الدولة تهتم بها لإنعاش القطاع السياحي، و بلادنا تسخر بكثير من هذه الثروات التي تزيد في قيمة هذه المناطق.

ولهذا و جب تحديد مجال استخدام أراضي هذه المناطق و تسيرها لاسيما فيما يخص اقامة البنايات والخدمات التي تطلبها و طريقة تسيجها و الهندسة الواجب تطبيقها عليها، وحمايتها بما يتوافق مع تهيئتها وتنميتها و ابراز التراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي الذي يميزها⁶⁷ (المادة 47 من نفس القانون).

كما نص المشرع على ضرورة إعادة تأهيل العمارات و البناءات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة بهدف حمايتها و ديمومة صيانتها و تأهيلها⁶⁸ (-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55).

2: الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي

القسم الثالث من القانون رقم 90-29 اهتم بالأراضي الفلاحية ذات المردود العالي⁶⁹ (المنظم بموجب القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10/08/2008)، والتي تقرر حمايتها من حتمية ضمان الأمن الغذائي ورفع الانتاج الفلاحي لتلبية حاجات السكان المتزايدة، ولهذا تنحصر حقوق البناء في البناءات الحيوية و الاستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية و التي يجب أن تندرج في مخطط شغل الأراضي⁷⁰ (المادة 48 من القانون رقم 90-29).

وفي حالة غياب هذا المخطط يمكن الترخيص بالبناء، و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة لإنجاز بنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي⁷¹ (المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2015 السالف الذكر)، و البنائات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، أو بهدف احدث تعديلات في البناءات الموجودة⁷² (- المادة 49 من القانون رقم 90-29).

كما كرسست التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995 المتضمنة ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والتي لاتزال تتعرض لنقليل كبير مرتبط بأعمال تنمية أخرى لاسيما فيما يتعلق بعملية التعمير و زحف المدن و تحويل أراضي خصبة إلى أراضي عمرانية أو قابلة للتعمير، والتعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية التي تنص على ضرورة تطبيق العقوبات في حالة بناء على الأراضي الفلاحية المحمية عملا بالمادتين 35 و 36 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، كما تضمنت حماية الأراضي الغابية⁷³ (المنظمة بموجب القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 المؤرخة في 26/06/1984).

تطبيقا للمواد 76،77، و 78 من القانون رقم 90-29، و صدرت في هذا الإطار تعليمات الرئاسية المؤرخة في 14/08/1995 التي تنص على ضرورة حماية الثروة الغابية كحتمية أساسية و كعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة العمرانية و التجهيز⁷⁴ (أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125).

وعلى السلطات العمومية مراعاة الإمكانات المتوفرة في البلديات عند إعداد المخططات العمرانية وإيجاد علاقة تكاملية تربط بين جميع هذه المخططات، حيث لاحظنا من خلال دراستنا تكرار في أهدافها وتداخل في المهام المنوطة لكل منها، وهذا سيؤدي إلى خلق غموض وتعارض في اتخاذ القرارات الخاصة بالتهيئة العمرانية لكل منطقة أو مدينة، والعمل على تفعيل العمل الجماعي بمساهمة المرقين العقاريين والمستثمرين الاقتصاديين في تحقيق أهداف هذه السياسة عملا بنص المادة 16 من القانون رقم 06-06.

وتوضيح الاطار المؤسسي للتهيئة و التعمير، فبحكم تدخل أكثر من وزارة وجب تحديد صلاحيات كل منها بطريق متجانس و يساعد على التعاون، كل في تخصصه فإلى جانب الوزارة المعنية بالتعمير نجد وزارة الداخلية و الجماعات المحلية باعتبارها السلطة الوصية و وزارة الفلاحة للحد من التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية و وزارة الأشغال العمومية و وزارة النقل ووزارة تهيئة الاقليم... الخ، وهكذا كل وزارة تتدخل في حدود القطاع التابع لها، مع تفعيل دور الوكالة الوطنية للتعمير⁷⁵ (المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22/10/2009 ج ر العدد 61 المؤرخة في 25/10/2009)، والمركز الوطني والمراكز الجهوية للدراسات والأبحاث في التعمير⁷⁶ (المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22/11/1980 و تم حله و تحويل أعماله ووسائله ومستخدميه وهياكله بموجب 83-154 المؤرخ في 05/03/1983، ج ر العدد 10 المؤرخة في 08/03/1983) وكل من لهم دور في تنظيم التعمير و العمل على تنفيذ سياسة التعمير على المستوى الوطني و الجهوي و المحلي.

ومن أجل تجسيد فعالية النظام العمراني والحفاظ على جمال ورونق وتناسق المدن وتطويرها عمرانيا بشكل سليم وجب راقبتها، وتتبعها من خلال الضبط الإداري عند منح عقود التعمير، الذي فصل فيه في الفصل الموالي.

الخاتمة:

تعمل السلطات العمومية على تطبيق سياسة التعمير من خلال مخططات التعمير والقواعد العامة والخاصة بما ينظم كيفية استغلال الأمتل للوعاء العقاري و تحديد طرق لتهيئته و جعله صالح للبناء، وتفعيل هذه السياسة على أرض الواقع مع تقيد حق التعمير و البناء بما يحافظ على المصلحة العامة والخاصة للملاك المجاورين، والتحكم في التوسع العمراني دون التأثير السلبي في البيئة.

غير أن هذه الجهود والمسااعي تبقى قاصرة في ظل مخالفات التعمير التي هي في تزايد بالنظر لعدد البنايات غير المطابقة لعقود التعمير، وغير قابلة للسكن والمنجزة في المناطق المعرضة للخطر والكوارث الطبيعية، وانتشار السكنات الفوضوية، واختلال التوازن الاقليمي، و مخالفة السلطة المختصة بمنح عقود تعمير بتوجيهات مخالفة لمخططات التعمير و التي قد تكون أيضا مضرّة للبيئة.

كما أن انعدام تفعيل الاستشارة بين مختلف الهيئات الفاعلة يصعب التكامل بين المخططات والتنسيق بينها في هذا المجال، و عدم احترام جسور التعاون بين الوزارة المعنية بتجسيد مخططات التعمير والتنمية المبرمجة، حيث إذا لم يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي أي رد أعتبر موافقة صريحة على مضمون مخططي التعمير، مما أدى لتشابك أدوات التهيئة والتعمير مع أدوات التهيئة المجالية.

من هنا نقترح:

- تفعيل النصوص القانونية و توحيدها في مجال البناء و التعمير.
- الزم الهيئات الفاعلة والوزارات المعنية بأداء آراءها في الأجل المحدد لنضمن تكامل بين مخططات التعمير والمخططات الأخرى.
- تفعيل رقابة ميدانية مستمرة منذ بداية كل مشروع عقاري مصرح به لغاية نهايته، لنتفادى خسائر مالية كبيرة.
- تقنين عقوبات تخص الهيئات الادارية المانحة لعقود التعمير في حالة عدم الالتزام بتوجيهات القرارات التنظيمية المنظمة لحق التعمير وعلى لجنة المراقبة وتحميلها المسؤولية الجزائية.

الهوامش:

- 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، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015، 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 -سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، 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.
- 10 -لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 01.
- 11 -أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني لمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس الجزائر، 2014، ص ص 119-122.
- 12 - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 الصادرة في 2015/02/12 جاءت معدلة ومتممة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-

- 176 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 الصادرة في 1991/06/01، والملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 19-15 أعاد تنظيم أحكام تحضير عقود التعمير وتسليمها، وبهذا فهو قد ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 واختصرت تسمية الشهادات والرخص المطلوبة في عقود التعمير.
- 13 - مجاجي منصور، مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012، ص 101.
- 14 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 119.
- 15 - مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، جوان 2013، ص 51.
- 16 - من نص المادة 16 إلى نص المادة 30 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 16 المؤرخة في 1990/11/18 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/04، ج ر العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.
- 17 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، ج ر العدد 26 الصادرة في 1991/06/01 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر العدد 62 الصادرة في 2005/09/11.
- 18 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 06.
- 19 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 124.
- 20 - نص المادة 04 من القانون رقم 90-29.
- 21 - نص المادة 18 من نفس القانون.
- 22 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 173.
- 23 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125.
- 24 - مصطفى عايدة، المرجع السابق، ص 60.
- 25 - Djilalli Adja, Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, Berti édition. Alger 2007, édition Galino Paris 2006. P 142 -143.
- المواد 07 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.
- 26 - تستشار 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 الفلاحة 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.
- 27 - 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.
- 28 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 140.
- 29 - حيث تم مراجعتها مثلا من خلال الدراسات المراجعة بين السنوات من سنة 2005 إلى غاية مارس 2008.
- 30 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر العدد 62، الصادرة في 2005/09/11.
- 31 - محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة الآفاق، مراكش، المغرب، 2012، ص 43.
- 32 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 130.
- 33 - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 119.
- 34 - محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 43.
- 35 - آمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 131.
- 36 - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكنى، الأولى، دار البيضاء، المغرب، 2000، ص 113.
- 37 - أحمد مالكي، سعيد البولماني، إدارة التعمير وإكراهات الواقع، مجلة المحلية المغربي للإدارة المحلية و التنمية، تصدر كل شهرين، دار النشر المغربية، المغرب، سبتمبر-ديسمبر 2007، ص 53.

- 38 - كما هو الحال في مخطط التهيئة أو تصميم التهيئة في قانون المغربي، فإن المخطط يحدد الأراضي التي ستكون محل نزاع الملكية على أفاق 10 سنوات من قرار نزاع الملكية.
- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 43.
- 39 - 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، 2003/06/19، ص 142.
- 40 - المادة 14 و المادة 42 من القانون رقم 29-90.
- 41 - عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 25-90 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.
- 42 - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09، ص 13.
- 43 - 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 و الفلاحة و التنظيم الاقتصادي و الري و النقل و الأشغال العمومية و المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، البيئة و التهيئة العمرانية، السياحة و الهيئات المكلفة بتوزيع الطاقة و النقل و توزيع الماء حسب نص المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.
- 44 - المادة 36 من القانون رقم 29-90 و المواد 06 و 07 و 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.
- 45 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.
- 46 - عزري الزين، المرجع السابق، ص 83.
- 47 - المادة 43 من القانون رقم 29-90.
- 48 - المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 49 - و في حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق، كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة عملا بنص المادة 05 الفقرة الثانية من القانون رقم 29-90.
- 50 - المادة 06 من القانون رقم 29-90.
- 51 - المادتين 34 و 35 من القانون رقم 25-90.
- 52 - المواد من 03 إلى 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر العدد 86 المؤرخة في 1992/12/06، و المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 الأخير، ج ر العدد 03 الصادرة في 2016/01/17.
- 53 - المادة 02 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13.
- 54 - وفقا لمقتضيات أحكام القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 84 الصادرة في 2004/12/29.
- 55 - طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة تأثير على البيئة، ج ر العدد 10 الصادر في 1990/03/07.
- 56 - المادتين 08 و 09 من القانون رقم 29-90.
- 57 - المادة 07 من القانون رقم 29-90.
- 58 - أحمد مالكي، سعيد بوطاني، المرجع السابق، ص 57، 58.
- 59 - نفس المرجع، ص 56.
- 60 - نص المشرع على حماية الساحل أيضا في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تميمه، ج ر العدد 10 المؤرخة في 2002/02/12، و القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19.
- 61 - أحمد مالكي و سعيد البولماني، المرجع السابق، ص 56.
- 62 - أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125.
- 63 - المادة 45 الفقرة 01 من القانون رقم 29-90.

- 64 - المرسوم التنفيذي رقم 323-03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كيفية اعداد المواقع الأثرية و استصلاحها ج ر العدد 60 المؤرخة في 2003/10/08، و المرسوم التنفيذي رقم 324-03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كيفية اعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60 المؤرخة في 2003/10/08.
- 65 - القانون رقم 04-98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44 المؤرخة في 1998/06/17.
- 66 -المادة 46 من القانون رقم 29-90.
- 67 -المادة 47 من نفس القانون.
- 68 -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55-16.
- 69 - المنظم بموجب القانون رقم 16-08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10.
- الملاحظ أن المشرع نص على الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي و ليس الخصبة جدا بخلاف نص المادة 04 من القانون رقم 25-90 ، و الأصح بنظرنا هو ما تضمنه قانون التهيئة و التعمير و القانون رقم 16-08 لأن الأراضي الفلاحية قد تكون خصبة جدا لكن ليست ذات المردود العالي مثل الأراضي الصحراوية تعطي مردود عالي لكن لا تصنف ضمن الاراضي الخصبة جدا.
- 70 - المادة 48 من القانون رقم 29-90.
- 71 - يمكن للوزير المكلف بالفلاحة بالنسبة للبنىات المدرجة ضمن اطار الاستثمار الفلاحي التي تتعدى المواصفات المحددة في المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/09/13 السالف الذكر بموجب مقرر الترخيص بهذه البنىات بناء على اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب مقرر من هذا الوزير.
- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 السالف الذكر.
- 72 - المادة 49 من القانون رقم 29-90.
- 73 -المنظمة بموجب القانون رقم 12-84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 المؤرخة في 1984/06/26.
- 74 -أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 125.
- 75 -المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344-09 المؤرخ في 2009/10/22 ج ر العدد 61 المؤرخة في 2009/10/25، وهي مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تعمل تحت وصاية وزير السكن والعمران تهتم بمتابعة مخططات التهيئة والتعمير واقتراح الدراسات المدعمة لسياسة التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية والقضاء على السكن الهش ودعم السكن الريفي اضافة للمهام المحددة في نص المادة 05 من هذا المرسوم.
- 76 -أنشأ المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني بموجب المرسوم رقم 276-80 المؤرخ في 1980/11/22 و تم حله و تحويل أعماله و وسائله و مستخدميه و هيكله بموجب 154-83 المؤرخ في 1983/03/05، ج ر العدد 10 المؤرخة في 1983/03/08، ليحل محله المركز الوطني و المراكز الجهوية للدراسات و الأبحاث في التعمير، تتمثل مهامه أساسا في القيام بجميع الأبحاث التطبيقية و الدراسات و تحسين مستوى المستخدمين المعنيين و تجديد معارفهم، لتسهيل تحضير السياسة الوطنية للتعمير.
- قائمة المراجع:**
- الكتب:**
- اقلولي ولد رابح صفية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015.
- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني لمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس الجزائر، 2014.
- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكنى، الأولى، دار البيضاء، المغرب، 2000.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 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.
- كوسة فضيل، القرارات الادارية في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، 2013، ص
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم لنشر و التوزيع، 2005، ص 35.
- يسري زين العابدين، وقف تنفيذ القرار الإداري، مجلة العلوم الإدارية، المعهد الدولي للعلوم الإدارية، السنة التاسعة و الثلاثون، العدد الأول، يونيو 2001.
- Djilalli Adja, Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger 2007, édition Galino Paris 2006.

المقالات :

- أحمد مالكي، سعيد البولماني، إدارة التعمير وإكراهات الواقع، مجلة المحلية المغربي للإدارة المحلية و التنمية، تصدر كل شهرين، دار النشر المغربية، المغرب، سبتمبر-ديسمبر 2007..
- محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة الآفاق، مراكش، المغرب، 2012.

ملتقيات :

-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، 2003/06/19.

رسائل الدكتوراه

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

- مصطفى عابدة ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري ،قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02 ،جوان 2013.

رسائل الماجستير

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

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.

النصوص التشريعية :

-القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 المؤرخة في 26/06/1984.
-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 16 المؤرخة في 18/11/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004، ج ر العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004 .
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998.
-القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002 ،و القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.

-القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 84 الصادرة في 29/12/2004.

-القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 المؤرخة في 10/08/2008.

النصوص التنظيمية

-المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة تأثير على البيئة، ج ر العدد 10 الصادر في 07/03/1990.

- 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 و المتمم لموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر العدد 62 الصادرة في 11/09/2005.

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

- المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفية اعداد المواقع الأثرية و استصلاحها ج ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفية اعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003.

-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.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 الصادرة في 12/02/2015 .

القرارات الوزارية:

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر العدد 86 المؤرخة في 06/12/1992

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015 الأخير، ج ر العدد 03 الصادرة في 17/01/2016.