

استعدادا للإمتحانات المتعلقة بالقانون العام

ملخص مادة
القانون التعمير وفق آخر المستجدات القانونية

قانون التعمير

محاور هذا الملخص :

المحور الأول : الترسانة القانونية لمادة التعمير
المحور الثاني : الإطار المؤسساتي للتعمير
المحور الثالث : التخطيط الحضري
المحور الرابع : التدبير الحضري

من إعداد الباحث :

عمر صبار

سنة الإعداد : 2022

ملخص مادة

"قانون التعمير"

من إعداد الباحث : عمر صبار

المحاور التالية :

المحور الأول : الترسنة القانونية لمادة التعمير

المحور الثاني : الإطار المؤسسي لقانون التعمير

المحور الثالث : التخطيط الحضري

المحور الرابع : التدبير الحضري

المحور الأول : الإطار القانوني لمادة التعمير

القوانين المتعلقة بمادة التعمير

- 1- القانون 12.90 المتعلق بالتعمير
- 2- القانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
- 3- ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية
- 4- القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في ميدان التعمير والبناء
- 5- القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
- 6- مرسوم 2.18.475 المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم
- 7- مرسوم 2.18.577 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام

المحور الثاني : الإطار المؤسسي

يعتبر قانون التعمير مجموعة من القواعد القانونية التي تلزم الإدارة باسم المصلحة العامة، والخواص باسم الدفاع عن المصلحة الخاصة على تنسيق نشاطهم من أجل تهيئة الكتل العمرانية. وتهدف المخططات التعميرية إلى مراعاة البيئة، مراعاة الجانب الصحي، ضبط النمو الحضري والقروي، إنعاش جودة الهندسة المعمارية.

باعتبار أن التعمير سياسة للدولة لا يتكلف بها طرف واحد، حيث يوجد عدة متدخلين وذلك راجع لتعدد عمليات التعمير والتخطيط وصعوباتها، كما أن تعدد المتدخلين حالياً تجاوز المركز مما أصبحنا أمام تعدد على مستويين، مستوى مركزي وآخر محلي.

8- المؤسسة المركزية المكلفة بالتعمير

وهي "المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني" والتي كانت (لأسباب سياسية) تشتغل تحت وزارات مختلفة، واستقرت منذ 2012 بخضوعها لسلطة وزارة "الإسكان والتعمير وسياسة المدينة". وتهدف المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني إلى نمو وتأطير وتوسيع التجمعات الحضرية والقروية وإنجاز الأبحاث والدراسات التقنية والقانونية مع الإهتمام بتحسين المنتج المعماري.

مهام "المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني" :

- الحرص على أن تكون الهندسة مستوحاة من التراث الوطني والقيام بالأبحاث والدراسات القانونية اللازمة لذلك.
- الحرص على احترام الجودة المعمارية على مستوى وثائق التعمير ومشاريع التجهيز الحضري من خلال البحث على النماذج وتجريبها.

- السهر على تكوين الأطر التقنية في ميدان التعمير والهندسة المعمارية.
- القيام بالدراسات والأبحاث لملاءمة وثائق التعمير مع التطور الحضري للبلاد.
- تقرير برامج إعداد وثائق التعمير.
- ضمان رقابة المشاريع الكبرى للتجزئات ولبعض البنايات (العمارات العمومية أو ذات الإستعمال العمومي).

9- المؤسسات المحلية المكلفة بالتعمير

تضم الهيئات المحلية المكلفة بالتعمير كل من الجماعات الترابية، الوكالات الحضرية، والمفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، وأخيرا وكالة وطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الأيلة للسقوط.

الجماعات الترابية : تعد وحدات ترابية متمتعة بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتنقسم إلى ثلاث أصناف (الجهات، العمالات والأقاليم، الجماعات). وقد أفردت القوانين التنظيمية للجماعات الترابية (111.14 المتعلق بالجهات، و112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، و113.14 المتعلق بالجماعات) مجموعة من المواد لتنظيم اختصاصاتها في مجال التعمير والبناء. كما منحها القانون 12.90 المتعلق بالتعمير للجماعة عدة اختصاصات منها المشاركة في عملية إعداد وثائق التعمير، والسهر على تنفيذها، وتحمل مسؤولية إنجاز التجهيزات العمومية العائدة إليها ومنح رخص التجزئ، التقسيم والبناء، ومراقبة تطابق المنجزات مع التصاميم المرخص لها.

الوكالات الحضرية : عمد المُشرع على إحداث الوكالات الحضرية على شكل مؤسسات عمومية تتمتع بالإستقلال المالي والإداري، وتعد المتدخل الأساسي في وضع وثائق التعمير التنظيمي، وتختص بالتنسيق بين تدخلات رؤساء الجماعات الترابية داخل المدينة الواحدة، باستثناء الوكالة الحضرية للدار البيضاء التي تخضع لوصاية وزارة الداخلية، فإن باقي الوكالات تخضع لوصاية وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

- تأليف الوكالات الحضرية : تتكون من مجلس إدارة ويدير شؤونها مدير.

- المدير : أعلى سلطة رئاسية في الوكالة، فيقوم بتنفيذ مقررات المجلس الإداري ومقررات اللجنة الإدارية في حالة وجودها. ويقوم بدراسة قضايا معينة بناء بشكل انفرادي بناء على تفويض من مجلس إدارة الوكالة.
- مجلس الإدارة : يتكون من أعضاء قانونيون¹، أعضاء معينون (العضو الذي يعينه الوصي على المؤسسة العمومية بموجب قرار إداري)، أعضاء ممثلون للفئات المنتخبة والهيئات المهنية.

- اختصاصات الوكالات الحضرية (المادة 04 من ظهير 10 سبتمبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية):

- القيام بالدراسات اللازمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها.
- برمجة مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية.
- تحضير مشاريع وثائق التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا خرائط التنطيق ومخططات التهيئة ومخططات التنمية.
- إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني، داخل أجل شهرا ابتداء من توجيه تلك

¹ - بالإضافة إلى ممثلي الدولة المحددة قائمتهم بمرسوم من: رئيس أو رؤساء مجالس العمالات والأقاليم. رؤساء مجالس الجماعات الحضرية. ممثلي مجالس الجماعات القروية بنسبة ممثل لكل عشر جماعات قروية. رؤساء الغرف المهنية.

المشاريع إليها من قبل الجهات المختصة ويكون الرأي الذي تبديه في ذلك ملزماً.

- مراقبة أعمال تقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجارية بها العمل ولرخص التجزئ أو التقسيم وإقامة المجموعات السكنية أو البناء المسلمة لأصحاب الشأن.
- القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة وتنفيذ جميع مشاريع الصيانة العامة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات الترابية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك سواء كان من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص كلما كان المشروع ذا منفعة عامة.
- تشجيع وإنجاز عملية إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية والقيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك.
- المساهمة في أي مؤسسة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها.
- الإهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية بتشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك بجعل الأطر الضرورية رهن إشارتها قصد تسيير تنفيذ وثائق التعمير والسعي بوجه خاص لإحداث جمعيات نقابية تطبيقاً للتشريع الجاري به العمل في هذا الميدان، والحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات وذلك بالتنسيق مع الهيئات المنتخبة المذكورة.
- تقديم مساعدتها الفنية للجماعات الترابية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة وللهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من أعمال التهيئة إذا ما طلبت ذلك.
- جمع وتعميم جميع المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للعمالات والأقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة.

المفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني : مؤسسة
لا مركزية تابعة لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة. يحصر
عددتها في 12 مفتشية موزعة على جهات المملكة.

- تكوين المفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني :

- مصلحة إعداد التراب والتنمية الترابية
- مصلحة المرصد الترابي
- مصلحة التعمير والهندسة المعمارية
- مصلحة التنسيق والتتبع
- مصلحة الشؤون الإدارية

- دور المفتشيات الجهوية مهامها وإختصاصاتها :

- تمثيل الوزارة في أشغال الإجتماعات التي تنعقد على المستوى الجهوي والإقليمي عندما يتعلق الأمر بقضايا تدخل في مجالات التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.
- المساهمة في وضع الإستراتيجيات الجهوية للتنمية ولاسيما في مجالات التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني والتنمية المجالية، وتتبعها وتقييم مجالها.
- تنشيط الأعمال المتعلقة بإعداد التراب والتنمية المجالية والتعمير والهندسة المعمارية والعمل على تنسيقها.
- السهر على انسجام المشاريع المهيكلية مع التوجهات الإستراتيجية المحددة بوثائق إعداد التراب والتعمير.
- تتبع الديناميات المجالية والعمل من أجل استباق التحولات على المستوى الجهوي استنادا إلى الدراسات والتحليل الإستشراافية.
- دعم وتشجيع المشاريع الترابية ومواكبتها والسهر على ضمان تجانسها مع توجهات وثائق إعداد التراب.

- الإشراف على انتقاء المشاريع المندمجة لتنمية المجالات الممولة من طرف صندوق التنمية القروية والمناطق الجبلية وإعداد تركيبها التقنية والمالية بمعية الشركاء والفاعلين المحليين وتتبعها وتقييمها.
- اقتراح مختلف الوثائق والدراسات الإستراتيجية للتخطيط والتنمية الجهوية والمحلية والمساهمة في إعدادها.
- الحث على تطبيق الوثائق المرجعية لإعداد التراب وتأطير السياسة التعميرية بالجهة.
- رئاسة أشغال اللجان المركزية المكلفة بالبت في تعرضات المواطنين واقتراحات المجالس الجماعية في ما يتعلق بوثائق التعمير، بتفويض من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، والتحضير لها بتنسيق مع الوكالات الحضرية المعنية.
- إعداد الدراسات الحضرية التي من شأنها كشف معيقات التنمية الحضرية.
- المساهمة في تحديد الحاجيات في مجال الدراسات المتعلقة بالتعمير وبرمجة المراكز والمجالات التي تتطلب تغطيتها بوثائق التعمير، وذلك بتشاور مع الجماعات الترابية والوكالات الحضرية المعنية.
- المساهمة في تحديد العقارات التابعة لملك الدولة العام القابلة للتعمير خاصة لإقامة برامج تنموية كبرى.
- القيام بالدراسات المتعلقة بالظواهر التي تستدعي عناية خاصة في مجال الدينامية الحضرية والتعمير القروي (معايير الهندسة المعمارية القروية، وطرق البناء الخاصة...).
- المساهمة في تتبع الدراسات المتعلقة بإعداد المواثيق المعمارية والمشهدية وكذا الدراسات الرامية إلى إثبات الطابع المعماري الجهوي والمحلي.
- المساهمة في تقديم الدعم والمساعدة التقنية والتأطير للجماعات الترابية والفاعلين المحليين في مجال إعداد التراب الوطني والتعمير والهندسة المعمارية.

- تتبع تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال اختصاص الوزارة والمساهمة في تقييمها ولفت انتباه الجهات المعنية إلى الإخلالات الملاحظة كي يتأتى اتخاذ التدابير اللازمة.
- تحرير بيانات دورية للأعمال المنجزة وإعداد تقارير خاصة بوضعية التعمير وإعداد التراب الوطني والبناء غير القانوني.
- القيام بمهام التنسيق وتتبع أعمال المؤسسات الخاضعة لوصاية الوزارة، ورفع تقرير سنوي بشأن ذلك إلى المصالح المركزية.
- المساهمة في أعمال المراقبة ومعاينة المخالفات لمقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- دراسة الملفات والبت في الشكايات المتعلقة بمدى مطابقة القرارات المتعلقة بالتعمير والتدبير الحضري للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.
- معالجة الشكايات والمنازعات وتتبعها.
- بحث كل طلب يرفع إليها.
- تدبير الموارد البشرية والمالية والسهر بتنسيق مع المصالح المركزية على تنفيذ برامج التكوين المستمر.

الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط : مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتخضع لوصاية الدولة لضمان تقييد أجهزة الوكالة بأحكام القانون، وتخضع كذلك للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

- تكوين وتنظيم الوكالة (مقتضيات المادة 37 من القانون 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري): يتكلف مجلس الإدارة بإدارة الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط ويسيرها المدير.

والسلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة ترأس مجلس إدارة إدارة الوكالة، والتي تتألف من:

- رئيس مجلس جهوي من باقتراح وزير الداخلية لمدة 3 سنوات
 - رئيس مجلس عمالة أو إقليم باقتراح من وزير الداخلية لمدة 3 سنوات
 - رئيس مجلس جماعة باقتراح من وزير الداخلية لمدة 3 سنوات
 - مدير المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية أو من يمثله.
 - رئيس جماعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله.
- مهام الوكالة (مقتضيات المادة 34 من القانون 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري):
- إعداد ودراسة الإستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط.
 - إعداد المخططات والتصاميم اللازمة للمباني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها.
 - إعداد العمليات الرامية إلى تثمين المجالات العمرانية المختلفة، سواء عن طريق الهدم أو إعادة البناء أو التجديد.
 - تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنيات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.

المحور الثالث : التخطيط الحضري

وثائق التعمير

التخطيط الحضري هو مجموعة من الإستراتيجيات التي تتبناها مراكز القرار لتوجيه البنيات الحضرية وضبط توسعها وتحسين ظروف العيش فيها. والهدف من التخطيط الحضري هو تنظيم المجال وتسويته مع حاجات السكان، وكذلك ملاءمة البنيات السكنية. والإطار القانوني للتخطيط الحضري (وثائق التعمير)، ينقسم إلى تعميم تقديري أي وثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، والتعمير التنظيمي ويتجلى في التصاميم (تصميم التهيئة، تصميم التطبيق وتصميم التنمية).

1- التعمير التقديري (المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية)

يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية المناطق الحضرية ومحيطها القروي، وأسس لهذه الوثيقة سند قانوني بمقتضى القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، ويعتبر وسيلة لدراسة المجال الحضري وضواحيه دراسة شمولية ومستقبلية، وبالتالي ترسم هذه الوثيقة الصورة العامة التي سيأخذها المجال مستقبلا لمدة 25 سنة. والمخطط التقديري يتكون من رسوم بيانية وتقارير مكتوبة تحدد التوجهات الكبرى للتخطيط العمراني بالنسبة للمنطقة التي يطبق عليها.

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ونطاق تطبيقه :

- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وثيقة للتخطيط الحضري تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية (المادة 02 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير).
- يشمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية جماعة أو عدة جماعات حضرية، ومركز محدد أو عدة مراكز محددة، جزء أو سائر تراب جماعة قروية أو جماعة قروية مجاورة (المادة 02 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير).
- تعتبر وثيقة تعميمية تنظيمية تساعد على تنسيق أشغال وأعمال مختلف الفاعلين والمتدخلين في المجال الحضري من دولة وجماعات ترابية ومؤسسات عمومية، والخواص باعتبارهم مستثمرين في العقار. (المادة 3 من القانون 12.90)

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية : بمقتضى المادة 05 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وثائق بيانية (خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية كما تتضمن تصميمًا لصيانة التراث التاريخي) وتقرير كتابي (يبرز ويشرح التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه، ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصًا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية).

دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية : يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعات الترابية (المادة 06 من القانون 12.90)، وبعد انتهاء الإدارة المكلفة بالتعمير من إعداد مشروع المخطط ودراسته من طرف اللجنة المركزية يعرض على لجنة محلية للتعمير، وبعد انتهاء أشغال اللجنة

المحلية توجه هذه الأخيرة محضرا في ظرف 15 يوما على اللجنة المركزية قصد اتخاذ قرار في شأنه. وبعد ذلك تعرض السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع المخطط ما قبل النهائي على أنظار مجالس الجماعات المعنية لتقديم اقتراحاتها داخل أجل 3 أشهر تبدأ من تاريخ إحالة المشروع عليها. وأخيرا يوافق على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية رئيس الحكومة بمرسوم بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية ووزير المالية والوزير المكلف بالأشغال العمومية والوزير المكلف بالفلاحة.

2- التعمير التنظيمي

التعمير التنظيمي وثائق يتم استعمالها من أجل تنظيم وتخطيط المدينة... ويتم بواسطة تصميم التطبيق، تصميم التهيئة، تصميم التنمية، قرارات تخطيط حدود الطرق العامة. ولا يجوز أن تعارض وثائق التعمير التنظيمي المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

تصميم التطبيق : يشكل مرحلة انتقالية بين وثائق التعمير التقديري (المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية) ووثائق التعمير التنظيمي (تصميم التهيئة)، حيث يسري مفعوله لمدة أقصاها سنتان. فبعد إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يأتي دور تصميم التهيئة، فيتطلب هذا الأخير وقت لإنجازه وتحضيره، مما يتم اللجوء إلى تصميم التطبيق بصفة احتياطية وتأخذ بعين الاعتبار ما أقره المخطط التوجيهي من توجهات عامة.

- محتوى تصميم التطبيق: بمقتضى المادة 14 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير يشمل تصميم التطبيق على وثيقة تتكون من رسوم بيانية ونظام يحدد قواعد استعمال الأراضي. كتحديد المناطق السكنية، السياحية، الصناعية، وما لا يجوز فيها البناء...

- مسطرة إعداد تصميم التنطيق: على غرار وثائق التعمير، تشرف الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية في إعداد تصميم التنطيق ويعرض على أنظار اللجنة المحلية لإبداء رأيها داخل أجل 15 يوم من نهاية أشغالها، ويعرض على مجالس الجماعات لإبداء رأيها داخل أجل شهرين. وبعد ذلك تتم دراسته بصفة نهائية من طرف السلطة المركزية المشرفة على إعداداته وتوافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير وينشر في الجريدة الرسمية.
- آثار تصميم التنطيق: باعتبار أن تصميم التنطيق يصبح ساري المفعول فور نشره في الجريدة الرسمية، وبمقتضى المادة 17 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، فإن سريان مفعول تصميم التنطيق لا يتجاوز سنتين من تاريخ نشره وتصبح مقتضياته لاغية بمرور هذا الأجل.

تصميم التهيئة : وثيقة من وثائق التعمير التنظيمي تنظم وفق المواد من 18 إلى 31 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وهو أداة لترجمة اختيارات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية إلى تدابير قانونية ملزمة للجميع ويتم إعداده انطلاقاً من معطيات تصميم التنطيق.

- محتوى تصميم التهيئة : يتكون تصميم التهيئة من وثيقتين، الأولى تتكون من رسوم بيانية تبين الشكل الذي تتبعه المدينة أو جزء منها، والثانية عبارة عن مقتضيات قانونية تحدد ضوابط استعمال الأراضي والإرتفاقات والالتزامات المفروضة. والتصميم التهيئة بمقتضى م 19 من ق 12.90 هو الذي يحدد بشكل مضبوط كيفية الإستعمالات والتدخلات في مجال التعمير والإسكان.
- مسطرة إعداد تصميم التهيئة : تمر مسطرة إعداد تصميم التهيئة بمرحلة التدابير الاحتياطية، وضع تصميم التهيئة، والمصادقة عليه.

• التدابير الاحتياطية : قبل وضع تصميم التهيئة، يجوز اتخاذ قرار² يعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم التهيئة، مفعول القرار 6 أشهر.

² - يصدر عن رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة أو بمبادرة منه

- وضع تصميم التهيئة : بمقتضى م 23 من ق 12.90 المتعلق بالتعمير، يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة من الجماعات المحلية. ثم يحال على اللجنة المحلية.
- المصادقة على تصميم التهيئة : وفق م 24 من ق 12.90 المتعلق بالتعمير، يحال تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة على على مجالس الجماعات المعنية لدراسته في أجل شهرين، فيتم الإتصال مع الوكالة الحضرية لاتخاذ القرار الملائم. وفي الأخير يتم الموافقة على على المشروع النهائي لتصميم التهيئة بمقتضى مرسوم بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.
- أثار تصميم التهيئة : تعتبر المصادقة على تصميم التهيئة بمثابة الإعلان للمنفعة العامة، وينتج وثيقة تصميم التهيئة أثرا قبل وبعد المصادقة عليها.
- أثار تصميم التهيئة قبل الموافقة عليه : بمقتضى م 27 من ق 12.90، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية من تاريخ اختتام البحث العلني إلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة.
- أثار تصميم التهيئة بعد المصادقة عليه : بمقتضى م 28 من ق 12.90، يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان عن المنفعة العامة، وتنتهي الآثار المترتبة عنه عند انقضاء 10 سنوات يبتدىء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة.

تصميم التنمية : هي وثيقة تعمرية نص عليها ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية، ولا يشمل تصميم التنمية المدن والمراكز المستقلة أو المحددة والمناطق المحيطة بها. وتشمل التكتلات القروية وتحديدها وفق تقدير الإدارة.

- محتوى تصميم التنمية : يتكون هذا التصميم من وثيقتين، الأولى تتعلق بالمقتضيات القانونية التي تؤسس لتوجهات التصميم، والثانية عبارة عن تصميم بياني للمناطق

والتجهيزات التي ينص عليها. ويهدف إلى تحديد المناطق القروية المخصصة للسكن وإحداث المنشآت الفلاحية والتجارية والصناعية وإقرار ارتفاع التعمير وكذا تحديد طرق السير الرئيسية والمواصلات.

- مسطرة إعداد تصميم التنمية : تشرف على هذه التصاميم الوزارة الوصية بقطاع التعمير بتعاون وتنسيق مع وزارة الفلاحة والتنمية القروية. يتم إعداد المشروع من طرف المصالح الإقليمية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير، وتقوم بعرضه على ممثلي الإدارة المركزية لأخذ رأيها، ثم المجلس الجماعي لإبداء رأيه فيه في مدة لا تتجاوز شهرا واحدا، ثم مرحلة البحث العمومي خلال شهر واحد، وبعد اكتمال الإجراءات يوافق العامل على التصميم بقرار يوجه إلى وزير الداخلية من أجل المصادقة عليه ليتم نشره بالجريدة الرسمية.

- آثار تصميم التنمية : بمجرد المصادقة عليه تصبح مقتضياته سارية المفعول تجاه الأشخاص العموميين والخواص. وبمقتضى الفصل 04 من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بالعمارات القروية، فإن أجل صلاحية تصميم التنمية هو 10 سنوات.

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة
المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجب العملية : هو تصميم خاص بتهيئة الطرقات والمساحات للأماكن التي لا يوجد بها لا تصميم التهيئة ولا تصميم التنمية. وتعتبر هذه القرارات تعبيراً عن إعلان المنفعة العامة، والموضوع الأساسي لقرارات التخطيط يكمن في تحديد الطرقات والمساحات العامة الموجودة أو التي يجب إنشاؤها أو إلغاؤها جزئياً أو كلياً.

- مسطرة إعداد قرارات التخطيط : هو عمل إداري يتكون من قرار ورسم بياني يوضح مقتضيات القرار، وبمقتضى م 33 من ق 12.90 فإن هذه القرارات تعرض على الإدارة المكلفة بالتعمير من أجل التحقق من ملاءمتها للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة، وبعد ذلك تعرض قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لبحث عمومي علني، لتمكين العموم من إبداء ملاحظاتهم في سجل يفتح لهذا الغرض. ويستغرق البحث العلني وفق م 33 من ق 12.90 مدة شهر واحد بخصوص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، وشهرين لقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية. وبعد نهاية مدة البحث وإدخال التغييرات المقترحة تنشر القرارات في الجريدة الرسمية.

- أثار قرارات التخطيط : تسري قرارات تخطيط حدود الطرق العامة 10 سنوات، وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لا تزيد عن سنتين.

تصميم التجديد الحضري : وثيقة من وثائق التعمير التنظيمي تنظم وفق المواد من 18 إلى 31 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وهو أداة لترجمة اختيارات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية إلى تدابير قانونية ملزمة للجميع ويتم إعداده انطلاقاً من معطيات تصميم التنطيق.

- الغرض من تصميم التجديد الحضري : يهدف إلى تثمين المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن، عن طريق القيام : بإعادة تأهيل النسيج المبني والثرث المعماري، إحداث التجهيزات العمومية والجماعية، إحداث مناطق خضراء أو تحسينها، إحداث أبنية معدة للتجارة أو للخدمات أو تحسينها.

- مكونات تصميم التجديد الحضري : يشمل وثيقة الرسوم البيانية، نظام يحدد قواعد التجديد الحضري وقواعد التعاطي مع المباني الآيلة للسقوط، برنامج تنفيذ العمليات المبرمجة في إطار تصميم التجديد الحضري الممتد إلى أجل أقصاه 10 سنوات.

- مسطرة إعداد تصميم التجديد الحضري : بمقتضى م 24 من ق 12.90 يعين رئيس مجلس الجماعة بقرار حدود مناطق التجديد الحضري التي يشملها هذا

التصميم، وبمقتضى م 25 من ق 12.90 يتخذ مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري بمبادرة من الإدارة أو الوكالة، ويحال على المجالس الجماعية المعنية قصد إبداء الرأي فيه، تتم الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي.

- آثار تصميم التجديد الحضري : يعتبر النص القاضي بالمصادقة على تصميم مناطق التجديد الحضري بمثابة إعلان عن المنفعة العامة، وتسري الآثار المترتبة عن المنفعة العامة في أجل لا يتعدى أقصاه 10 سنوات، وطبقا للمادة 28 من ق 12.90 تقوم الوكالة بمتابعة تنفيذ المشاريع الواردة في تصميم التجديد الحضري.

المحور الرابع : التدبير الحضري

التعمير العملياتي

التدبير الحضري هو مجموعة من الإجراءات والعمليات التي يتم اتخاذها للرقى بال عمران من الحالة التي يوجد عليها إلى الحالة التي يتم التخطيط لها وفق وثائق التعمير (التقديري والتنظيمي)، وفي مفهومه الواسع فهو يتعدى منح رخص البناء والتجزئات والمجموعات السكنية، بل يشمل كل ما هو عملي في ميدان التعمير. سنحاول التطرق للأبنية من جهة، ومن جهة أخرى للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

1- الأبنية

إن عملية البناء أو ترميم أبنية قائمة تقتضي تدخل أجهزة مختلفة، منها من يسلم الرخص ومنها من تتكلف بالمراقبة، فالبناء بدون ترخيص أو المخالف لضوابط البناء يعتبر فعل جرمي ويترتب عنه الجزاء.

النظام القانوني لرخصة البناء : يشكل قطاع البناء ميدانا تتقاطع فيه المصلحة العامة (السياسة التعميرية والسكنية التي تسطرها الدولة) والمصلحة الخاصة المرتبطة بصاحب الأرض، وجاء الترخيص بالبناء في مقتضيات القانون 12.90 المتعلق بالتعمير من خلال بابه الثالث، الذي بدوره ينقسم لخمس فصول وهي: رخصة البناء، الإستعانة بالمهندس، رخصة السكن وشهادة المطابقة، ضوابط البناء، وأخيرا أحكام متنوعة.

- مفهوم رخصة البناء : تصرف إداري صادر عن جهة إدارية، يقوم على غاية عدم مخالفة المشروع أو أشغال البناء والتشييد (موضوع طلب الرخصة) الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

- المجال الترابي لرخصة البناء : وحدده المشرع في المجال الحضري والقروي.

● رخصة البناء في المجال الحضري: الجماعات الحضرية، المراكز المحددة، المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة، المجموعات العمرانية، المناطق ذات الصبغة الخاصة (سياحية، صناعية، منجمية...).

ذلك وفق مقتضيات المادة 40 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

● رخصة البناء في المجال القروي: المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي، المناطق المخصصة للسكنى من غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية، المناطق التي يمنع فيها كل بناء، تخطيط الطرق الرئيسية للسير، الامكنة المخصصة للمساحات العمومية والمساحات العارية والغراسية، الامكنة المخصصة للبنىات والمصالح العمومية وكذا للمنشآت الخاصة بالحياة الإجتماعية ولاسيما بالسوق وبملحقاته. وذلك وفق مقتضيات ف 2 من ظهير 25 يونيو 1960.

- شروط الحصول على رخصة البناء : لا تسلم رخصة البناء إلا بعد توفر المبنى المزمع إقامته الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية، إذا يجب أن إيداع ملف طلب رخصة البناء مكون من الوثائق الأساسية اللازمة³ والوثائق التكميلية اللازمة⁴، ويتم إيداعه من طرف صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع بمكتب ضبط الجماعة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ. أما الشرط الثاني هو الإستعانة بالمهندسين المعماريين حيث تعد شرطاً أساسياً للحصول على الرخصة، وذلك بمقتضى المادتين 50 و 51 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

³ - يجب أن يتضمن ملف طلب الرخصة الوثائق الأساسية التالية : طلب موقع من طرف صاحب الشأن أو المهندس، شهادة الملكية، تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية، تصميم لموقع البقعة المعينة، تصميم شامل للبناء، التصميم المرخص له سابقاً في حالة تعلق الأمر بتغيير على بناية، عقد المهندس في حالة وجوب الإستعانة بالمهندس، مذكرة بخصوص احترام ضابط البناء العام، مذكرة معدة من طرف المهندس المعماري لتصور المشروع.

⁴ - الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة البناء : جاذبة تعريف تحمل توقيعاً مصححاً لصاحب الشأن، الملف التقني المتعلق بربط البنىات بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة، التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين المتعلقة بمتانة المباني، نسخة من معاينة التصريف، دفتر الورش، نسخ من وصل الأداء عن الخدمات المؤدى عنها.

- المؤسسات المكلفة بدراسة ملفات طلب الرخص : جاء مرسوم 2.18.577 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام بمجموعة من المستجدات، وأبرزها الهياكل المكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص، وهي الشباك الوحيد واللجنة الإقليمية للتعمير.
- الشباك الوحيد⁵ لرخص التعمير : يعتبر المخاطب الوحيد لأصحاب الشأن ويضع رهن إشارتهم كل المعلومات الضرورية (الوثائق المكونة لملف طلب الترخيص، مساطر منح الرخص، وضعيات الملفات قيد الدراسة)، وبمقتضى المادة 13 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن الشباك الوحيد لرخص التعمير يدرس طلبات الرخص المتعلقة بمشاريع البناء وإحداث التجزئات العقارية المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، كما يقوم بإعداد القرارات الإدارية التي تعرض على توقيع رئيس مجلس الجماعة.
 - اللجنة الإقليمية⁶ للتعمير : يوكل إليها القيام بجميع التدابير القبلية اللازمة لمنح الرخص من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة. ويحدد مقر اللجنة بموجب قرار عامل الإقليم أو العمالة المعني.
 - اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعملية التجديد الحضري⁷ : وتتولى اللجنة بمقتضى المادة 29 من القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، عملية تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري. وتفاصيل مهامها في المادة 30 من نفس القانون.

السلطات الإدارية المكلفة بتسليم رخص التعمير : نميز بين السلطات الإدارية المكلفة بتسليم رخص البناء، والمكلفة بتسليم رخص السكن وشهادة المطابقة، وأخيرا المكلفة بتسليم رخصة الإصلاح ورخصة التسوية والهدم.

5 - يحدث الشباك الوحيد لرخص التعمير لدى الجماعات التي يتجاوز عدد سكانها 50.000 نسمة.
6 - تحدث اللجنة الإقليمية للتعمير (أو اللجان) لدراسة ملفات طلب الرخص بالجماعات التي يقل عدد سكانها أو يساوي 50.000 نسمة.
7 - تحدث على كل عمالة أو إقليم لجنة إقليمية بمقتضى المادة 29 من القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

- السلطة المختصة بتسليم رخص البناء : تصدر القرارات في ميدان التعمير عن رؤساء مجالس الجماعات والسلطة المحلية. ويكون القرار الإداري إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، أو رفض منحها، أو سحبها، أو منحها.

• رؤساء مجالس الجماعات : كقاعدة عامة فإن السلطة المختصة في تسليم رخصة البناء هو رئيس مجلس الجماعة التي يقع مشروع البناء في ترابها، وذلك بمقتضى المادة 43 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام. غير أن هناك بعض الإستثناءات.

• السلطة المحلية : وفي الإستثناءات الواردة عن منح الرخص من طرف رئيس الجماعة، نجد أن العامل يقوم بمنح رخص البناء إذا تعلق الأمر بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي. ويتكفل الباشا بمنح رخص البناء إذا تعلق الأمر بجماعات مشاور القصر الملكي التي تتمتع بأنظمة خاصة.

- السلطة المختصة بتسليم رخص السكن وشهادة المطابقة : إذا كانت رخصة البناء بمثابة رقابة قبلية لعملية البناء، فالمشرع ألزم رب العمل في الحصول على رخصة السكن⁸ أو شهادة المطابقة⁹ قبل استعمال المبنى في الغرض الذي شيد من أجله. وتحرر رخصة السكن وشهادة المطابقة بعد إجراء معاينة من طرف ممثلي العمالات والأقاليم والجماعات، ويتولى رئيس مجلس الجماعة إبار صاحب الشأن داخل أجل لا يتعدى 3 أيام تحتسب من تاريخ إيداع الملف.

- السلطة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح ورخصة التسوية والهدم : عمل المرسوم 2.18.577 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام على إدارج شكل وشروط تسليم الرخص الجديدة المتعلقة بالإصلاح والتسوية والهدم، وذلك بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

8 - رخصة السكن الإذن المسبق لمن يريد السكن في البناء والذي يتم تسليمه بعد التأكد من طرف السلطة من احترام البناء للتصاميم
9 - شهادة المطابقة الترخيص الإداري المسبق لمن يريد استعمال البناء لغرض غير السكن، ويسلم من الجهات المختصة بعد التأكد من مطابقة البناء للتصميم.

- رخصة الإصلاح : بمقتضى المادة 45 من مرسوم 2.18.577 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، يودع ملف طلب رخصة الإصلاح في كتابة ضبط الجماعة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ. ويتم إحالة الملف الطلب على المصلحة المختصة في ميدان التعمير لدراستها داخل أجل لا يتعدى 5 أيام، تمنح الرخصة من طرف رئيس مجلس الجماعي داخل أجل 10 أيام مفتوحة من تاريخ إيداع طلب الحصول على الرخصة. وإذا رفض منح رخصة الإصلاح يكون ملزم بتعليل قراره وإخبار صاحب الشأن به.
- رخصة التسوية المتعلقة بالبنائيات غير القانونية : وتعني البنائيات التي أنجزت أشغالها دون الحصول على رخصة البناء، أو دون التقيد بمضمون الوثائق والمستندات التي سلكت على أساسها رخصة البناء، ولا يقبل طلب الحصول على رخصة التسوية إذا كانت البناية المعنية حرر بشأنها محضر "مخالفة" وفقا لأحكام المادة 66 من ق 12.90 المتعلق بالتعمير. وتسلم من طرف رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة الوكالة الحضرية داخل أجل أقصاه 60 يوم بدءا من تاريخ إيداع الملف، وفي حالة عدم استفاء البناية للشروط وضوابط السلامة الصحية، يتعين على المعني بالأمر الحصول على رخصة البناء للقيام بالتغييرات الواجبة، بعد ذلك تسلم له رخصة التسوية، وتحل هذه الأخيرة محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة.
- رخصة الهدم : يتوقف كل هدم كلي أو جزئي لبناية من البنائيات على الحصول على رخصة للهدم يسلمها رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر. وذلك بمقتضى المادة 1-63 من القانون 66.12 المتعلق بزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

2- التجزيئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

سنتناول في هذا المحور التجزيئات العقارية، ثم إعادة هيكلة التجزيئات غير القانونية، ثم المجموعات السكنية، وأخيرا تقسيم العقارات. وذلك في ظل القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

التجزئات العقارية : تختلف التجزيئات العقارية عن المجموعات السكنية وتقسيم العقارات،

- الإطار العام للتجزئة العقارية : سنحاول الإحاطة بمفهوم التجزئة العقارية، ثم

سنحدث عن الإذن بإحداث التجزيئات العقارية، وأخيرا شروط الحصول على الإذن.

● مفهوم التجزئة العقارية : تعرف بمقتضى الفصل 10 من ظهير 25 يونيو

1960، فهو كل تقسيم لأحد الأملاك العقارية إلى قطعتين أو أكثر لتبنى فيها

عمارات للسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع هذه القطع أو كراؤها،

ويشترط أن تكون مساحة إحدى القطع أقل من 2500 متر مربع. وكذلك

بمقتضى المادة 01 من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فالتجزئة العقارية تقسيم عقار من

العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد

مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت

مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

● الإذن بإحداث التجزيئات العقارية : بمقتضى المادة 02 من القانون 25.90،

يتوقف إحداث التجزيئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم

تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في القانون، ورئيس مجلس الجماعة

هو السلطة التي يدخل في اختصاصها تسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية

سواء في المجال الحضري أو القروي، ويجب عليه تعليل قراره في حالة الرفض، ومع ذلك يعد قراره قابلاً للطعن بالإلغاء أمام القضاء.

- شروط الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية : للحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية يجب وضع "مذكرات المعلومات التعميرية" كوثيقة أولية، ثم جمع مكونات طلب إحداث تجزئة عقارية يتمثل في الوثائق الأساسية والوثائق التكميلية. وإيداع ملف طلب إحداث تجزئة عقارية بمكتب ضبط الجماعة المعنية، يحال الملف على لجان الدراسة داخل أجل لا يتعدى 3 أيام مفتوحة، وتتكون لجنة الدراسة من ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة والوكالة الحضرية. والسلطة المختصة بتسليم قرارات إحداث التجزئات العقارية هو رئيس الجماعة بعد وضع عبارة "غير قابل للتغيير".

- واجبات وحقوق صاحب التجزئة : تترتب عن طلب الإذن للقيام بالتجزئة العقارية والحصول عليه واجبات وحقوق بالنسبة لصاحب التجزئة.

- استعانة المجزئ بالمهندسين : سواء أثناء إعداد ملف الحصول على الإذن بالتجزئ، أو خلال عملية بداية الأشغال.
- أشغال التجهيز : هي مرحلة مهمة حتى تكون الأشغال مطابقة للمشروع وللنظم والقوانين، وهي مرحلة إخراج المشروع حيز الوجود، وفق م 18 من القانون 25.90، ويجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز وفق م 22 من ق 25.90، وتتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي.
- عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية : يتوقف قيد تصميم التجزئة في الصك العقاري ونقله على الخريطة العقارية على وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود مطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت. ويجب على المجزئ أن يطلب من المحافظة العقارية إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من بقع التجزئة.

إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية : نجد مجموعة من المواد في القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يراد بها أن كل تجزئة أنجزت بدون الحصول على الإذن الإداري المسبق، وكل تجزئة مأدون بها ولم تنجز طبقا لمقتضيات التي أعطي الإذن بشأنها، بمعنى مخالفة لأحكام القانون. منح القانون للدولة والجماعات الترابية صلاحيات واسعة لإعادة هيكلتها عن طريق نزع ملكية الأراضي، وذلك وفق مقتضيات القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والإحتلال المؤقت.

المجموعات السكنية : وفقا للمادة 56 من القانون 25.90 تعتبر المجموعات السكنية المباني الفردية او الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة أرضية أو عدة بقع. إذا تخضع لنفس مقتضيات التجزئات العقارية.

- الإيداع والوثائق المكونة للملف : الترخيص بإحداث مجموعة سكنية قرار تتخذه الإدارة بعد طلب يكون مصحوبا بمجموعة من الوثائق، يتم إيداعه من طرف صاحب المشروع، ودراسته من طرف هيئات متخصصة والموافقة عليه.

● إيداع ملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية : طبقا لمقتضيات المادة 34 من المرسوم 2.18.577 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، يتم إيداع ملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية من طرف صاحب المشروع أو المهندس بمكتب ضبط الجماعة أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ، ويحال إلى لجنة الدراسة تتكون من ممثلين عن العمالة أو الإقليم و الجماعة، والوكالة الحضرية.

● الوثائق المكونة لملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية : طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية يكون مرفقا بالوثائق الأساسية اللازمة عن إيداع ملف طلب الإذن، وبالوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير".