



دار المنظومة  
DAR ALMANDUMAH  
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	إدارة التعمير و إكراهات الواقع
المصدر:	المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية
الناشر:	أحمد بوعشيق
المؤلف الرئيسي:	مالكي، أحمد
مؤلفين آخرين:	البولماني، سعيد(م . مشارك)
المجلد/العدد:	ع 76,77
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2007
الشهر:	دجنبر
الصفحات:	51 - 70
رقم MD:	516127
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	EcoLink, IslamicInfo
مواضيع:	التخطيط العمراني ، القوانين و التشريعات ، المغرب
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/516127">http://search.mandumah.com/Record/516127</a>

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.  
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة. يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

## إدارة التعمير وإكراهات الواقع

أحمد مالكي

رئيس القسم القانوني بالوكالة الحضرية لسلطات

سعيد البولماني

باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

يكتسي قطاع التعمير أهمية قصوى في مسلسل التنمية المحلية بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في تأهيل المجالات الترابية والرفع من قدراتها على استقطاب الاستثمار وخلق الثروة وتحسين إطار عيش المواطنين. فبواسطة أدوات التعمير يمكن للإدارة المحلية أن تضع تخطيطا ملائما وتديبرا سليما لقضايا التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية. غير أن تحقيق هذا المبتغى غالبا ما تعترضه الكثير من الاكراهات التي تحد من فعالية سياسة التعمير وتعيق نهوضها بدورها التنموي في الاستجابة للحاجيات الملحة ورفع التحديات المتزايدة.

في غضون ذلك، تعالج هذه المساهمة في محورين مجمل الإشكالات التي تطرحها إدارة التعمير باعتبار ذلك مجالا لتداخل المصالح العامة والمصالح الخاصة التي قد تصل إلى حد التعارض، حيث سيتم الوقوف أولا على الصعوبات التي تواجه التخطيط العمراني وتحد من فعاليته في الإجابة على الأسئلة التي تطرحها الدينامية السوسيو اقتصادية، وثانيا رصد الاختلالات التي تعترض التدخل العمومي في ميدان التدبير العمراني باعتباره مرتكزا من مرتكزات التنمية المحلية.

### المحور الأول

#### أسباب تعثر سياسة التخطيط العمراني

يشمل التخطيط العمراني مجموعة من الدراسات والخطوات والإجراءات التي تسمح للمتدخلين العموميين بالإلمام بتطور الأوساط العمرانية وتحديد فرضيات التهيئة وكيفية استغلال السطح (1). هاته الوظائف تتم بلورتها أساسا عبر وثائق التعمير التي تعتبر بمثابة مؤشرات لقياس التنمية المحلية وإطارات مرجعية للتوقع والتنظيم المجالين.

---

(1) Merlin (P) Choay (F), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, Paris 1998, p. 592.

يمكن تصنيف وثائق التعمير إلى صنفين: الأول يجسده المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية باعتباره أداة للتعمير التقديري أو التوقعي أما الصنف الثاني فيضم وثائق التعمير التنظيمي النافذ التي تتغىي التحكم في استعمال السطح بناء على رؤية وظيفية لتنظيم المجال (2) غير أن هذه الوثائق كانت موضوع انتقادات حول مردوديتها وانعكاساتها على الوقائع الميدانية للرقعة الأرضية من خلال تنامي مظاهر الفوضى العمرانية والعجز الحاصل في البنيات التحتية والتدهور البيئي إضافة إلى عدم مسابرة آليات التخطيط المعتمدة لدينامية الاقتصادية السوسيو مجالية فما هي الأسباب الكامنة وراء ذلك ؟

### أولا : آثار الصعوبات العقارية والمالية على التخطيط العمراني

لقد تبين من خلال الممارسة ومن خلال البحوث التي تم إنجازها في هذا الشأن أن ترجمة مضامين وثائق التعمير قد تصطدم بالعراقيل التي يطرحها العقار من جهة (أ) فضلا عن مشاكل التمويل التي تعترض تنزيل بنود وثائق التعمير على أرض الواقع (ب).

#### أ - الإكراهات العقارية

يعتبر العقار من العناصر الأساسية ذات الوقع القوي على برامج التهيئة العمرانية باعتباره مفتاحا للتعمير Clef de l'Urbanisme (3).

إذا كانت غاية التعمير وضع إطار مناسب لتوزيع السكان وتنظيم أنشطتهم المتنوعة، فإن لهذا التنظيم ركيزة أساسية يقوم عليها هي الأرض.

والثابت أن المشكل العقاري ينطلق من طبيعة أنماط الملكية العقارية ووضعتها القانونية حيث التعدد والتعدد، فإذا كان البعض يرى بأن التهيئة الحضرية المثلى تتطلب الحرص على عدم خضوع المخططين لأي إكراه كيفما كان نوعه وضمان الحرية التامة لهم في مزاوله عملهم وإبداعهم لتمكينهم من إعداد وثائق التعمير، فإنه في اعتقادنا وعلى العكس من ذلك، يجب استحضر العقار وإشكالاته إبان التخطيط العمراني ما دام هذا التخطيط لن تقوم له قائمة ما لم تسمح الأراضي التي سيطبق عليها بذلك، حيث نتساءل عن الجدوى من وضع المخططات مهما كانت جودتها إذا تبين في أرض الواقع أنها غير قابلة للتطبيق (4).

إلا أن هذا الوضع يطرح تناقضا صارخا بين أراض تم فتحها للتعمير وخصصت لإنجاز التجهيزات والمرافق العمومية بموجب وثائق للتخطيط الحضري مصادق عليها من جهة، وقواعد قانونية متعلقة بالعقار من جهة أخرى، الأمر الذي يعرقل تنفيذ هذه الوثائق، ويشكل في نفس الوقت أرضية مناسبة لظهور وانتشار البناء غير القانوني، وغيرها من المشاكل المتعلقة بالتنمية الحضرية (5).

(2) تتمثل هذه الوثائق حسب قانون 12.90 السالف ذكره في كل من تصاميم التهيئة وتصاميم التطبيق وتصاميم تنمية التجمعات القروية بالإضافة إلى قرارات تخطيط حدود الطرق العامة.

(3) Mauret Elie, *Pour un équilibre des villes et des compagnes*, Dunod, Paris 1974, p. 24.

(4) للمزيد من التفصيل في هذا الصدد، أنظر : عبد الواحد الإدريسي وأحمد مالكي، «العقار غير المحفظ وآثاره على تنفيذ وثائق التعمير». منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2004 ص 77.

(5) مولاي عبد السلام شيكري، «صلاية الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية». منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية بمراكش، 2003، ص 226.

فعلى سبيل المثال ما عرفته مدينة فاس ونواحيها في العقدين الأخيرين، حيث تم فتح مناطق جديدة للتعمير على مساحة تقدر ب 1 000 هكتار من أراضي الإصلاح الزراعي (أي 25% من المساحة المفتوحة للتعمير بفاس) و1062 هكتار من أراضي الجماعات السلالية بيد أن تنفيذ مقتضيات هاته الوثائق اصطدم بالوضعية القانونية لهذين النمطين من الملكية العقارية التي لا تسمح بالنسبة لأراضي الإصلاح الزراعي سوى بالاستغلال لأغراض زراعية محضه وبالنسبة لأراضي الجماعات السلالية سوى بحق التمتع لفائدة ذوي الحقوق (6).

وفي نفس المضمار، نسوق مثال تصميم التهيئة للشريط الساحلي لإقليم سطات المصادق عليه سنة 2001 الذي فتح في وجه التعمير عقارا محبسا تحببسا معقبا يمتد على مساحة 501 هكتار بجماعة سيدي رحال الشاطئي على الرسم العقاري عدد 13990س، علما أن هذا النوع من العقارات تستعصي تعبئته وهو ما رهن المنطقة التي تعرف تجزئات مرخصة على هامش الشرعية علاوة على حي غير منظم استوجب التدخل لإعادة الهيكلة من طرف الجهات المختصة.

ضف على ذلك ما تثيره أراضي الجيش من مشاكل تشابه في مجموعها تلك التي تطرحها الأراضي الجماعية، خاصة فيما يخص عملية اقتنائها من قبل السلطات العامة لإقامة أحد المشاريع ذات النفع العام(7)، هذه فقط بعض الأمثلة التي تبين فعلا أن الوضعية العقارية لهذه الأنظمة تطرح عدة عراقيل وإكراهات يستعصي معها إيجاد تخطيط عمراني منسجم.

كما تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الطبوغرافية للسطح تشكل كذلك إحدى المعوقات التي قد تؤثر سلبا على سياسة التخطيط العمراني إما بسبب كون العقار معرضا لمخاطر الفيضانات وانجراف التربة أو وجود تضاريس وعرة خاصة وأن واضعي وثائق التعمير لا يأخذون بعين الاعتبار هذا المعطى كما هو الحال مثلا بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمدينة طنجة المصادق عليه سنة 1997 الذي فتح طرقا دون مراعاة الحالة الطبوغرافية للأرض (8) إضافة إلى تصميم تهيئة برشيد الذي فتح مناطق للتعمير تبين فيما بعد أنها مهددة بالفيضانات.

من جانب آخر، يلاحظ أن سياسة التعمير لم تتم مواكبتها بتخطيط عقاري مبني على تكوين احتياطات عقارية عمومية كسلاح فعال للتحكم في السوق العقارية من جهة وتيسير سبل تنزيل اختيارات واثق التعمير على أرض الواقع من جهة أخرى (9).

في هذا المضمار، أثبتت تجربة المهندس المعماري إيكوشار Ecochard في ميدان التعمير كيف أن تدبير حاضر ومستقبل التوسع العمراني رهين بمباشرة عمليات واسعة لشراء الأراضي، حيث تم تسخيرها لخدمة سياسته الإسكانية التي أثمرت نتائج مهمة بفضل ارتكازها على قاعدة عقارية في المتناول (10).

(6) مولاي عبد السلام شيكري، مرجع سابق، ص 225.

(7) محمد الوكاري، «العقار بين الأزدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية»، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمرآش، مطبعة الوطنية، الطبعة الأولى، مراكش، 2003، ص 249.

(8) التسماني عماد، «التعمير والمشكل العقاري»، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس-أكادال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط، الموسم الجامعي 2002-2003، ص 96.

(9) الملاحظ أن التخطيط العمراني بالمغرب غالبا ما يجعل التفكير في المعطى العقاري لاحقا عن إعداد واثق التعمير، الشيء الذي يجعل العقار يلعب دور المعرقل بدل المحفز.

(10) البولماني سعيد، «سياسة التدخل العمومي في مجال السكن غير اللائق : دراسة حالة مدينة سطات». رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية.

## ب - انعكاسات ضعف التمويل على تنفيذ وثيقة التعمير

يعتبر التعمير من القطاعات ذات التكاليف المالية الباهضة، حيث يتطلب تجنيد إمكانيات تمويلية مهمة تناسب وحجم المشاريع والبرامج والتجهيزات التي يتضمنها. غير أن ضعف مصادر التمويل يشكل عائقا يعترض سبيل تأهيل العمران وسد العجز الحاصل على مستوى التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية على اعتبار أن التجهيزات والمرافق التي تتضمنها وثائق التعمير تأتي بعد الاستشارة المسبقة للإدارات العمومية إثناء فترة إعداد وثيقة التعمير، والتي تقترح من خلالها مختلف الإدارات الحاجيات التي ترغب فيها من الأراضي قصد إقامة المشاريع التي تريد القيام بها، فإن انصرام الأجل القانونية لوثيقة التعمير دون تنفيذ البرامج التي تتضمنها، يجعل الإدارات المعنية في موقف حرج (11).

مما لا شك فيه أن خزينة الدولة والجماعات المحلية لم تعد قادرة على اقتناء العقارات الضرورية لإنجاز التجهيزات والمرافق العمومية المختلفة.

فعلى سبيل المثال ما عرفته مدينة الدار البيضاء، حيث وبعد صدور 23 تصميم تهيئة - منذ - 189 تشمل مجموع جماعاتها لم تتمكن السلطات العمومية من اقتناء سوى حوالي 17 % من المساحات المخصصة للتجهيزات والمرافق العمومية (12). كما أثبتت الدراسة التي قامت بها الوكالة الحضرية لطنجة حول مدى تنفيذ وثائق التعمير أن نسبة إنجاز التجهيزات المبرمجة بوثائق التعمير لا تتعدى 9.2 %.

### تقييم إنجاز التجهيزات المبرمجة بتصاميم

#### التهيئة القطاعية بمدينة طنجة (13)

التجهيزات المرتقبة حسب تصميم التهيئة القطاعية	عدد التجهيزات المرتقبة	عدد التجهيزات المنجزة	التجهيزات غير المنجزة	نسبة إنجاز التجهيزات (%)
مرافق السيارات	94	6	88	6.4
الساحات العمومية	37	0	37	0
المناطق الخضراء	214	14	200	6.5
التعليم	47	9	38	19.1
التجهيزات الرياضية	16	0	16	0
المصالح العمومية	97	11	68	13.9
المساجد	14	6	8	42.9
المقابر	0	0	0	-
<b>المجموع</b>	<b>501</b>	<b>46</b>	<b>455</b>	<b>9.2</b>

المصدر : الوكالة الحضرية لطنجة

(11) شيكري عبد السلام، «برمجة التجهيزات الجماعية والإدارية : قانون وواقع»، مداخلة في اليوم الدراسي حول المرافق التعليمية بوثائق التعمير : التصور والانجاز . المنعقد بالرباط بتاريخ 07 نونبر 2000 .

(12) شيكري عبد السلام، «برمجة التجهيزات الجماعية والإدارية»، مرجع سابق، ص 10 .

(13) التمساني عماد : مرجع سابق، ص 99 .

إن ضعف إنجاز التجهيزات والمرافق العامة له انعكاس سلبي على النسيج العمراني ككل والعقاري منه على وجه الخصوص، حيث أن هذا الأمر يؤثر سلبا على البرمجة ويرهن العقارات المعينة فضلا عن إلحاق أضرار مادية بالملاك الذين لا يستطيعون استغلال أراضيهم المحمودة ولا التعويض عنها لعدم مباشرة الإدارات المعنية لمسطرة قرار التخلي. بل الأدهي والأمر في هذا الصدد هو ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 28 من القانون 12.90 التي تقضي بانتهاء الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل عشر سنوات يتبدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية لا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات المعنية المذكورة في المادة 19 من القانون السالف الذكر (14) قبل انصرام عشر سنوات.

إن الإشكال لا يكمن فقط في الأضرار التي يلحق بمالك العقار أو بمسألة التعويض الذي لا تقدمه الجهة المعنية بقدر ما يتعلق بضرب الفلسفة التي ينبنى عليها تصور وثيقة التعمير. حيث أن استعمال تلك الأراضي لغرض غير الغرض الذي خصصت له في إطار وثيقة التعمير يتعارض مع المعطيات الاقتصادية والسوسيو ثقافية والبيئية والإدارية التي استندت عليها الوثيقة في مرحلة دراستها. كما يزداد الإكراه المالي تعقدا نتيجة التناقض شبه الكلي بين البرمجة والواقع، إذ غالبا ما يتم اقتراح مساحات تفوق بكثير المتطلبات الفعلية، الأمر الذي يرجع إلى عدة أسباب نذكر منها :

- عدم ضبط الحاجيات بصفة دقيقة؛
- غياب التنسيق بين الدراسات المتعلقة بالتخطيط العمراني وإحصاءات السكان؛
- وجود شرخ بين التخطيط المجالي من جهة والتخطيط الاقتصادي وإعداد الميزانية من جهة أخرى (15)؛
- عدم تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بتنفيذ وثائق التعمير سواء تعلق الأمر باللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون 12.90 السالف ذكره أو إجراءات التتبع المبينة في المادة الثانية من الظهير 30 شتنبر 1993 المنظم للوكالات الحضرية فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية فضلا عن الفقرة الثانية من المرسوم التطبيقي للقانون 12.90 التي أناطت بمجالس الجماعات مهمة العمل بانتظام على معرفة حالة تقدم تنفيذ الأحكام الواردة في تصميم التهيئة بتشاور مع المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة.

## ثانيا : مدى استحضار البعد البيئي في وثائق التعمير

إن المدينة المغربية اليوم، باعتبارها كيانا اقتصاديا واجتماعيا، أصبحت تمارس آثارا مختلفة المستويات على البيئة بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ولا شك أن تدهور الإطار البيئي كان نتيجة التحولات المتسارعة

- (14) يتعلق الأمر بالتجهيزات المبينة في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 كما يلي :
- حدود الطرق (المسالك والمساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها وتغيرها أو إحداثها؛
  - حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والمرافق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة ؛
  - حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون 81 المتعلق بالتربية البيئية والرياضية؛
  - المواقع المخصصة للتجهيزات العامة؛
  - دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- (15) شيكري عبد السلام، « برمجة التجهيزات الجماعية والإدارية ». مرجع سابق، ص 9.

التي شهدتها الأوساط الحضرية بفعل ارتفاع وثيرة النزوح القروي وتفشي مظاهر التهميش الحضري وبروز حركة صناعية غير منظمة .

والشاهد أن علاقة أدوات التخطيط العمراني بحماية البيئة والمحافظة عليها لا يمكن إنكارها من منطلق الدور الهام الذي تضطلع به على مستوى تنظيم استعمال السطح بما يحتويه من ثروات طبيعية وأوساط إيكولوجية . وهذه المسؤولية المنوطة بوثائق التعمير أضحت النهوض بها ضرورة ملحة ومطلبا لا محيد عنه باعتبار ذلك من العناصر الأساسية للاستراتيجية الجديدة في ميدان التخطيط العمراني (16) وصولا إلى الغاية المثلى التي عبر عنها الأستاذ Morand-Devilleur الرامية إلى ضرورة البحث عن مدينة ذات وجه إنساني تمزج بين تهيئة عقلانية للمجال وعلاقة متوازنة بين الإطار المبنى وغير المبنى (17) .

من جانب آخر، تعتبر وثائق التعمير ميكانيزمات مناسبة لإدماج الانشغالات البيئية في السياسة الحضرية انطلاقا من خضوعها لمنطق التعمير الوقائي L'urbanisme préventif الذي يستهدف في المقام الأول توقع واستشراف الصورة المستقبلية للتجمعات العمرانية بما يكفل وقاية مسقة ضد المخاطر المحدقة بالمكون البيئي وضد كل أشكال الاستغلال غير العقلاني وغير الرشيد للسطح .

ويبقى التساؤل المطروح في هذا الصدد يتعلق بالمكانة التي يشغلها البعد البيئي داخل تركيبة وثائق التعمير المنظمة للمجال الحضري بالمغرب . بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية فالأفق الاستشرافي الذي يميزه عن باقي الوثائق يجعل منه أهم وسيلة لحماية البيئة والحيولة دون تدهور إطار الحياة الحضرية على نحو يتساق مع مدلول التنمية المستدامة الذي تعد المحافظة على الأوساط البيئية أحد ركائزه الأساسية . لكن الملاحظ أن المادة 2 من القانون رقم 12.90 أغفلت التنصيص صراحة على المكون البيئي في عملية التنظيم المجالي عندما نص المشرع على أن المخطط يتولى دراسة الرقعة الأرضية المراد تنميتها بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية مسقطا بذلك عنصرا جوهريا في هذا الترابط .

وإذا كان الهاجس البيئي حاضرا في مضمون المادة 4 من قانون 12.90 التي استعرضت أهداف هذه الوثيقة(18) ، فإن بلورة ذلك على المستوى المجالي يصطدم بغياب معطيات دقيقة وقاعدة معلومات حول حقيقة الوضعية البيئية وعدم قدرة المخططات على ابتكار حلولاً عملية لتجاوز الصعوبات البيئية، والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى عدم إرفاق الدراسات والأبحاث المنجزة لإعداد مشروع المخطط التوجيهي بدراسة بيئية للمجال المدروس .

ومن تجليات ذلك المخطط التوجيهي الخاص بالدار البيضاء المصادق عليه بموجب الظهير الشريف المعتمَر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 25 يناير 1984 الذي لم يستطع أن يقدم تخطيطا عقلانيا لفائدة النشاط الصناعي حيث برمج أغلب المواقع الصناعية في الضواحي والأطراف المترامية للمدينة على حساب

(16) Saidi M., Document d'urbanisme et protection de l'environnement dans le grand Casablanca, in la *Protection de l'environnement dans le grand Casablanca*, publication de FSLH, Ain Chok, Casablanca, 1992, p. 151.

(17) Cité par EL Yaagoubi, M., « Le permis de construire de l'environnement au Maroc », *REMALD*, Etudes, n° 44-45, mai-août 2002, p. 63.

(18) سواء من خلال الحفاظ على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية، وتحديد الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها والمساحات الخضراء الرئيسية، تحديد مبادئ الصرف الصحي وأماكن وضع النفايات المنزلية وتحديد مبادئ النقل .

السهول الفلاحية الغنية، علاوة على افتقاد هذه المواقع للفضاءات والأحزمة الخضراء اللازمة للتخفيف من الآثار البيئية المحتملة (19)، كما أنه لم يفلح في استشراف حلول بيئية لمشكل النقل الحضري والمطاح العمومية. من جهة أخرى وبسبب عدم قدرة المخططات التوجيهية على التحكم في مسارات النمو العمراني والتصدي لاتساع رقعة السكن العشوائي وأحياء الصفيح، فقد تعرضت الكثير من الأراضي الفلاحية (20) لاستهلاك مفرط وتبذير كبير بالنظر إلى كون انشغالات هذه الوثائق بحماية تلك الأراضي تبقى جد ضعيفة (21).

أما في فرنسا فإن المرسوم رقم 77.1141 المؤرخ في 12 أكتوبر 1977 قد ألزم الإدارات المسؤولة عن دراسة إعداد المخططات التوجيهية بإنجاز تقرير علمي مواز حول الآثار البيئية (22) وقد عزز المشرع الفرنسي هذا التوجه من خلال التعريف الذي قدمته مدونة التعمير لهذه المخططات، حيث حضور الهواجس البيئية يبدو واضحا، فضلا عن ذلك الأمر المتعلق بتقييم آثار بعض التصاميم والبرامج على البيئة الصادر لتطبيق القانون المؤرخ في 18 مارس 2004 الذي يفرض على كل التصاميم والبرامج أن تكون موضوع تقييم بيئي. هذه الأرضية القانونية لا شك أنها تسهل عمل القاضي الإداري في مراقبة مشروعية هذه المخططات، حيث قررت محكمة الاستئناف الإدارية بليون إلغاء مخطط توجيهي بناء على نقص وعدم كفاية تشخيص الحالة الأولية للبيئة وذلك بموجب قرارها الصادر بتاريخ 13 ماي 2003 Association Lac d'ammecy enricomemet et autres في قضية مؤكدة بذلك قرار مجلس الدولة بتاريخ 29 أكتوبر 1997 (23).

وفي نفس السياق ذهبت التجربة الجزائرية إلى تأمين إدراج الاعتبارات البيئية في أدوات السياسة الحضرية عبر عدة قوانين (24) وهو ما انعكس على المخطط المدير للتهيئة والتعمير لمشط الذي جاء فيه المرسوم المحدد لإجراءات وضعه والموافقة عليه رقم 91-77 ل 28 ماي 1991 ضرورة احتوائه على دراسة أو تقرير أولى حول الحالة البيئية (25).

(19) Kaioua A., « Documents d'urbanisme et environnement industriel à Casablanca », *la Gazette de l'urbanisme et de l'immobilier*, n° 33, décembre 1996, p. 9.

(20) En France la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 dans son article 73 dispose que : « elle doit être consultée à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme la carte des terres agricoles sur les opérations susceptibles d'entraîner une réduction grave de l'espace agricole ».

(21) Abouhani A., « L'impacte de la politique d'urbanisation poursuivie au Maroc sur l'espace agricole », in *Urbanisation et agriculture en méditerranée : conflits et complémentarités* (sous dir. Driss Ben Ali, Antonio Di, Ginlio, Mustapha Lasren, Marc Lavergne), l'Harmattan, Paris 1996, p. 75.

(22) Prieur M., *Droit de l'environnement*, Dalloz, Paris, 1984, p. 77.

(23) V. *AJDA*, n° 11, 22 mars 2004, p. 610-613.

(24) منها :

- القانون رقم 03.83 المؤرخ في فبراير 1983 بشأن حماية البيئة؛

- قانون التوجيه العقاري عيم رقم 25.90 بتاريخ 18 نونبر 1990؛

- القانون رقم 19.90 الصادر بتاريخ 01 دجنبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛

- المرسوم رقم 91.87 المؤرخ في 02 أبريل 1987 حول دراسة تأثير تهيئة التراب؛

- المرسوم رقم 90.87 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

(25) Mebroukine A., « Politique urbaine et protection de l'environnement en Algérie », in *Politiques urbaines au Maghreb*, (sous coordination, Abderrahman El Bakrimi), Actes du colloque organisé par l'Association marocaine des sciences administratives à Casablanca 28-29 et 30 janvier 1993, p. 84.



مع صدور مجلة التهيئة الترابية والتعمير التونسية سنة 1994 أصبح البعد البيئي يحظى بمكانة هامة ضمن وثائق التعمير.

أما على مستوى التعمير التنظيمي فإن تصميم التهيئة يشكل، من حيث المبدأ، وسيلة فعالة لحماية البيئة نظرا لارتكازه على مبدأ التنطيق zonage القائم على أساس تقسيم المناطق حسب وظائف معينة بهدف ضمان حسن توزيع السطح على مختلف أوجه الاستعمال وضبط حركة النمو العمراني العشوائي. إضافة إلى مواجهة ظاهرة التصنيع المتوحش industrialisation sauvage لما تدخله من تهديدات خطيرة على إطار البيئة.

وقد تولت المادة 19 من قانون التعمير عرض أهداف هذه الوثيقة ذات الصلة بالبعد البيئي كالتص على إحداث منطقة غابوية وحدود المساحات الخضراء العامة والاعتناء بالأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية مع فرض إحداث ارتفاعات لها الغرض.

ويبقى المشكل المطروح بخصوص تصاميم التهيئة متمثلا في غياب إطار ملزم لحماية البيئة وإعطاء أولوية لتشخيص الوضعية على حساب الحلول والمقترحات.

في مقابل ذلك، ومنذ صدور مرسوم 7 يوليوز 1977 أصبح قانون التعمير بفرنسا يفرض عند إعداد مشروع تصميم شغل السطح POS تقديم تقرير يتضمن تشخيصا للحالة مع توضيح آثارها المتوقعة على الرقعة الأرضية من وجهة نظر بيئية (26) ويمكن للإدارة استنادا إلى التصميم رفض الترخيص ببناء منشأة مصنفة لداعي بيئية ومن أجل ضمان التناسق المجالي وحسن تنظيم الأنشطة الصناعية ذات أخطار على الوسط البيئي. وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر في 7 فبراير 1986 في قضية كولومبي Colombet. كما سبق للمحكمة الإدارية بباريس مراقبة مدى مراعاة المقتضيات البيئية عند تعديل تصميم شغل السطح وذلك في حكمها المؤرخ في 10 يونيو 1986 في قضية شابيزي Chapuzet.

هكذا يتضح من خلال الوقوف على واقع التمهصلات البيئية في وثائق التعمير أن ثمة قصور في إبلء البعد البيئي الاهتمام اللازم من طرف السياسة التشريعية التي تتخللها فراغات أساسية في ظل غياب إطار مرجعي صريح يبرز الانشغالات البيئية (27).

إن قانون التعمير بالمغرب لازالت تسيطر عليه فكرة استهلاك المجال، الأمر الذي يجعل سياسة التخطيط العمراني مرتكزة على رؤية جامدة ومتشددة، ومؤسسة على مسعى توسعي يطغى عليه مبدأ الكل للتمدن tout à l'urbain على حساب الاعتبارات البيئية. ومن تجليات ذلك التراجع المسجل على مستوى المساحات الخضراء كما يبين ذلك الجدول التالي :

(26) Prieur M., « Urbanisme et environnement », *AJDA*, numéro spécial, mai 1993, p. 82.

(27) Harsi A., « La protection de l'environnement à travers le droit de l'urbanisme au Maroc », *REMALD*, Etudes n° 44-45, mai-août 2002, p. 90.

المصدر	معدل المجال الأخضر للفرد الواحد	المدينة
ملخص التنمية الإستراتيجية والمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لولاية الدار البيضاء الكبرى : مشروع التشخيص ورهانات التنمية، فبراير 2006	1 متر مربع	الدار البيضاء
Dreyf M., <i>Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc</i> , CNRS 1993	0.3 متر مربع	فاس
Dreyf M., <i>Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc</i> , CNRS 1993	2 متر مربع	تونس
برنامج وثائقي في قناة الجزيرة، فبراير 2007	70 سنتيم مربع	القاهرة
Chouiki M. Rahhou M., « La question de l'environnement dans la couronne péri-urbaine de Casablanca », in <i>l'Aménagement des marges urbaines de Casablanca</i> , Euro impression, 2006, p. 264.	10 متر مربع	باريس
Chouiki M. Rahhou M., « La question de l'environnement dans la couronne péri-urbaine de Casablanca », in <i>l'Aménagement des marges urbaines de Casablanca</i> , Euro impression, 2006, p. 264.	10 متر مربع	لندن
Chouiki M. Rahhou M., « La question de l'environnement dans la couronne péri-urbaine de Casablanca », in <i>l'Aménagement des marges urbaines de Casablanca</i> , Euro impression, 2006, p. 264.	10 متر مربع	نيويورك
Chouiki M. Rahhou M., « La question de l'environnement dans la couronne péri-urbaine de Casablanca », in <i>l'Aménagement des marges urbaines de Casablanca</i> , Euro impression, 2006, p. 264.	30 متر مربع	بروكسيل

إن إقرار المشرع المغربي في 20 ماي 2003 لثلاثة قوانين تؤطر المسألة البيئية بصورة مباشرة من شأنه أن يوثق علاقة التخطيط الحضري بحماية البيئة وتحسين إطار العيش، وتتجلى إرادة تمييز الاعتبارات البيئية داخل قانون التعمير من خلال المادة 5 من القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة حيث جاء فيها : " تأخذ وثائق التعمير بعين الاعتبار متطلبات حماية البيئة بما في ذلك احترام المواقع الطبيعية والخصوصيات الثقافية والمعمارية أثناء تحديد المناطق المخصصة للأنشطة الاقتصادية والسكن والترفيه " وما تضمنه القانون رقم 13.03 بشأن مكافحة تلوث الهواء في مادته 5 التي ورد فيها ما يلي : " تراعى حين

وضع وثائق إعداد التراب الوطني والتعمير متطلبات حماية الهواء من التلوث لاسيما عند تحديد المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية ومناطق إقامة المنشآت التي تكون مصدرا لتلوث الهواء".

تأسيسا على هذا المعطى القانوني، يبدو من اللازم تكريس هذه المقتضيات الواردة في التشريعات البيئية واستلها المبادئ التي وضعتها من أجل خلق نوع من التآزر والانسجام بين قانون التعمير والقانون البيئي، واعتماد ذلك بمثابة إطار مرجعي لتنظيم المجال الحضري وتحسين إطار العيش.

ولأن سن قواعد قانونية تدمج الاعتبارات البيئية لا يكفي لوحده في التصدي لكل أنواع الإخلال، فإن حماية البيئة يجب أن يتخذ طابعا ثقافيا حتى تتكامل هذه القواعد مع التصرفات اليومية للمسؤولين والمواطنين وينقلب الانشغال البيئي إلى سلوك يوجه كل التدخلات ويؤطر كل الممارسات (28) علاوة على ذلك لا بد من مباشرة الخطوات التالية :

- مصاحبة التخطيط الحضري بمشروع للتنمية المستدامة؛
- التوفر على دراسات قطاعية تمكن من تقدير التفاعلات البيئية؛
- عقلنة بعض القرارات المتخذة في إطار التعمير الاستثنائي على نحو يؤمن لإطار عيش السكان الحماية اللازمة، خاصة ما يتعلق بتوافر التجهيزات الأساسية كشرط لا يمكن التسامح بشأنه؛
- معالجة مشكل النقص الحاصل في المعطيات الإحصائية المرتبطة بحجم المخاطر والأضرار حيث المعلومة البيئية غير متوفرة بالقدر الكافي وتفتقد إلى الكثير من التحيين.

### ثالثا : عامل الوقت في معادلة التخطيط العمراني

يعتبر عامل الوقت واحدا من الانشغالات الرئيسية لقانون التعمير حيث يلعب دورا مهما في فعالية أو عدم فعالية أدوات التخطيط العمراني. غير أن فكرة تخطيط التنمية المحلية في الزمن لا تؤخذ في الحسبان من طرف المسؤولين الإداريين، حيث أثبتت الممارسة أن عمليات إعداد ودراسة وثائق التعمير تعرف تأخرا كبيرا يهدد قدرتها على مواكبة التحولات الديموغرافية والعمرانية المتسارعة ومجاراة الديناميات السوسيو-اقتصادية التي تفتعل داخل المجالات الترابية.

والشاهد أن الالتزام بالأجل المحدد في الصنفقة العمومية يمكن من تطبيق وإنجاز محتوى وثيقة التعمير على نحو جيد والعكس صحيح فكلما تأخرت المسطرة إلا وتسبب ذلك في خلق صعوبات وعوائق (29).

من الملاحظات المسجلة في هذا الصدد، عدم التزام المتعاقدين (مكتب دراسات أو هندسة معمارية) بالأجل المحدد بموجب المنشور رقم 005 (30) لإنجاز الدراسات المتعلقة بمشروع تصميم التهيئة والمتمثل في 18 شهرا. ويبقى السبب الرئيسي في هذا البطء المسطري متمثلا في افتقاد العديد من المتعاقدين للخبرة والتخصص في ميدان التعمير وافتقارهم للوسائل التقنية والبشرية التي تسمح لهم بتنفيذ التزاماتهم إزاء الإدارة في أجال معقولة فضلا عن عدم توفر الإدارة المعنية - لا سيما الوكالة الحضرية - للأطر المؤهلة والكافية لتتبع ومراقبة عمل هذه المكاتب والمساهمة في تسريع وثيرة الإنجاز.

(28) لمكينسي (ع.ل)، « وثائق التعمير والبيئة »، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، عدد 15، 1987، ص 8.

(29) عبد الرحمان البكريوي، « التخطيط العمراني وإشكالية تنفيذ وثائق التعمير ». مداخلة في اليوم التشاوري والدراسي بشأن مدونة التعمير المنظم من طرف الوكالة الحضرية لسطات بتاريخ 19 مارس 2006 بكلية الحقوق بسطات.

(30) منشور وزير الداخلية رقم 005 م.ع.ت.هـ.إ.ت بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بتصميم التهيئة.

من جهة أخرى، يساهم قانون التعمير في هذا البطء والتأخر الذي يعرفه مسلسل إنتاج وثائق التعمير بفعل عدم تحديد المشروع لتاريخ بدأ وانتهاء كل مرحلة من المراحل التي تتجاوزها عملية الإعداد، حيث يبقى ذلك خارج أي ضبط زمني لاستلام مواقف وآراء مختلف المصالح والهيئات الإدارية المعنية بالمشروع، الأمر الذي يجعل الكثير منها يحتفظ بالمشروع مدة طويلة ترهن معها مستقبل التهيئة العمرانية والاستجابة للحاجيات المتجددة للواقع الاقتصادي والاجتماعي.

ويزداد المشكل تفاقما أمام تعدد المتدخلين في مختلف مراحل الإعداد وتضارب المصالح ووجهات النظر والمواقف الإدارية بخصوص اختيارات التهيئة في ظل هشاشة قنوات التنسيق بين الجهات المتدخلة وزخم مسطري وإجرائي مبالغ فيه وغير مبرر لتعارضه مع متطلبات السرعة ومكانة الوقت علما أن التخطيط العمراني الحديث أصبح يقاس ليس بالمجال فقط، وإنما بواسطة الربط المحكم بين البعدين المجالي والزمني في توقع الصورة المستقبلية للتجمعات العمرانية.

من الحالات العملية التي تكشف النقاب عن غياب البعد الزمني في معادلة التخطيط، مشروع تصميم التهيئة للسواحل الساحل، حيث تم افتتاح مرحلة البحث العلني يوم 12 دجنبر 2001 إلى غاية 18 يناير 2001، لكن لم يتم إرجاعه إلى الوكالة الحضرية من طرف السلطات الإقليمية إلا بتاريخ 23 يوليوز 2003، في وقت أصبحت معه مقتضيات المشروع غير لازمة التطبيق استنادا إلى مضمون الفقرة الثالثة من المادة السابعة والعشرون (27) من قانون التعمير رقم 12.90 (31).

إن مشكل التأخر والبطء في مسلسل إعداد وثيقة التعمير لا يقتصر فقط على مرحلتي الدراسة والبحث العلني بل يشمل كذلك مرحلة المصادقة على مشاريع وثائق التعمير. فالكثير من هذه الأخيرة لم يصدر بشأنها النص القاضي بالمصادقة الذي يشكل إيذانا بميلاد الوثيقة قانونيا ومنحها القوة النفاذية اللازمة. ومن الأمثلة على ذلك مشروع تصميم التهيئة القطاعي لإعادة هيكلة حي المصلى بوادي زم الذي لم تتم المصادقة عليه لحد الآن رغم عرضه على أنظار اللجنة المركزية وإحالاته على الوزارة الوصية على قطاع التعمير بتاريخ 15 دجنبر 2005. نفس الوضع ينطبق على مشروع تصميم التهيئة لمدينة ورزازات الذي يفتقد لحد الآن لمرسوم المصادقة، الأمر الذي لا يترك للإدارة أية خيارات أخرى سوى الاستمرار في اعتماد هذا المشروع كأساس مرجعي لدراسة الملفات المتعلقة بالتدبير العمراني رغم كونه أضحى غير لازم التطبيق من الناحية القانونية. أكثر من ذلك، فإن عدم صدور هذا المرسوم يدخل ارتباكا كبيرا على عمل الإدارات والمصالح المعنية في إنجاز التجهيزات والمرافق التي تمهدها لافتقادها لإعلان المنفعة العامة الذي يخول نزع ملكية الأراضي المستهدفة لاحتضان تلك التجهيزات من جهة ويعطى الحق للملاك في استرجاع أراضيهم من جهة أخرى. ويبقى المثال الصارخ على هذا التغيب للبعد الزمني متمثلا في تصميم التهيئة لمدينة برشيد الذي استغرقت مدة خروجه إلى حيز الوجود 20 سنة (32). وبالتالي فإن الكثير من وثائق التعمير تولد ميتة ومتجاوزة لحظة الموافقة عليها مما يساهم في تعثر سياسة التخطيط العمراني برمتها.

(31) ورد في الفقرة الثالثة من هذه المادة ما يلي: «... بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدئ من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق».

(32) El Idrissi Abdelwahed, « Planification urbaine et protection contre les risques urbains, cas du plan d'aménagement de Berrechid », mémoire de DESA en urbanisme et aménagement, université Hassan II Ain Chok, faculté des Lettres et des sciences humaines, Casablanca, 2005-2006.

## المحور الثاني

### الصعوبات التي تواجه التدبير العمراني

يلعب التدبير العمراني دورا كبيرا لاعتباره ميدانا لبلورة كل الاختيارات الواردة في أدوات التخطيط العمراني وترجمتها على أرض الواقع . غير أن مسلسل التدبير العمراني لا زالت تعترض فعاليته ومردوديته في تأهيل المجال والرفع من جودة الإطار العمراني بعض العقبات التي تنطلق من المشكل العقاري (أولا)، مروراً بالتعمير الاستثنائي (ثانيا) ووصولاً إلى محدودية المراقبة (ثالثاً).

#### أولا : الاكراهات التي يطرحها العقار في وجه التدبير العمراني

مما لا شك فيه أن العقار يتحكم عمليا في التعمير لكونه يعتبر بمثابة مادته الأولية، حيث بينت مختلف التجارب أن الجانب العقاري يعتبر عائقا عمرانيا أمام بلوغ تدبير عمراني سليم، ويتجلى ذلك بالخصوص من خلال مشكل الملكية على الشياخ وطبيعة الأنظمة العقارية ومسألة التحفيظ.

#### أ - على مستوى الأراضي المملوكة على الشياخ

فأمام تعقد مسطرة مختلف الأنظمة العقارية بالمغرب، هناك من يعول على الأملاك الخاصة كوسيلة أنجع لتشجيع الاستثمار وفك بعض إشكالات التدبير العمراني. إلا أن طغيان طابع الشياخ على هذا النمط من الملكية جعله في عداد عوائق التدبير العمراني والاستثمار عموما. وقد نظم المشرع المغربي هذا النوع من الملكية العقارية في الفصول من 960 إلى 981 من قانون الالتزامات والعقود مبينا كيفية نشوئه وإدارته وانقضائه، إلا أن المشرع كان غامضا في الوقوف على هاته الحالة العقارية في إطار القانونين 12-90 المتعلق بالتعمير وقانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات طالما أن أحكام قانون الالتزامات والعقود قد لا تسعفنا للتعامل مع الإشكالات التي قد تطرحها الأبنية والتجزئات في هذا الصدد.

ومن هذه الأمثلة على ذلك مطلب التحفيظ عدد 4974 المسمى "أرض الشيعبية" الذي يعود تاريخ إيداعه إلى سنة 1934 والممتد على مساحة تزيد عن 500 هكتار، حيث هكتار منها مفتوحة في وجه التعمير، الواقع في جماعتي السوالم الطريفية والساحل أولاد احريز شكل عائقا حقيقيا أمام التدبير العمراني بسبب حالة الشياخ وكثرة التعرضات به، حيث انتهى الأمر في آخر المطاف بعد سبعين سنة تقريبا إلى إلغاء المطلب المذكور لتمكين الملاكين من التصرف في أملاكهم، هذا مع العلم أن قانون 12-90 المتعلق بالتعمير في شقه المرتبط بالأبنية لم ينص إطلاقا على الملكية كوثيقة مطلوبة فما بالك بحالة الشياخ إضافة إلى أن لبسا كبيرا يشوب قانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، حيث أن المشرع يتحدث عن صاحب التجزئة وصاحب الشأن ولا يستعمل مصطلح "المالك" مما يستوجب تدخلا تشريعي لتوضيح علاقة الملكية بالتعمير.

كيفما كان الحال يظل الشياخ بطبيعته إكراها أمام التدبير العمراني يقف حجرة عثرة أمام إنجاز التجزئات العقارية والقيام بالمشاريع الاستثمارية الكبرى.

## ب - على مستوى تعدد الأنظمة العقارية

إن تعدد الأنظمة العقارية وعدم تطويع جلها لخدمة التعمير يجعلها تطرح إشكالات نرصدها كما يلي : بالنسبة لأراضي الجموع فمعظمها غير محفظة (33) مما يحول دون تجزئتها استنادا إلى منطوق المادة الخامسة من قانون 25-90 السالف الذكر، حيث أضحت معه مرتعا لنتفشي ظاهرة السكن غير اللائق بشتى أشكاله، أضف إلى ذلك ما تطرحه من مشاكل تهم طرق الاستغلال والتحديد والترامي والظروف الاجتماعية للمقيمين عليها، فقد أظهر التطبيق العملي لقوانين تحديد هذه الأراضي بأن هذه العملية تواجهها صعوبات تتعلق في مجموعها بالتعرف على ذوي الحقوق على العقارات مما يطرح بدوره مشاكل طول مدة إجراءات التحديد وكذا تجميد هذه الأراضي، كما حدث عند محاولة تجزئة الأراضي الجماعية لأولاد أوجيه بالقنيطرة مثلا، ويصاحب هذه المشاكل على الصعيد الحضري التعمير الفوضوي، حيث بقيت السلطات العامة في حيرة أمام وضعية هذه الأراضي خاصة وأنها تثير مشاكل اجتماعية وحسابات سياسية تتعلق في مجموعها بالقاطنين بها (34).

بالنسبة لأراضي الكيش: تثير من جهتها مشاكل تشابه تلك التي تطرحها أراضي الجموع، خاصة فيما يخص عملية اقتنائها من قبل السلطات العامة لإقامة مشاريع ذات النفع العام وكمثال على ذلك ما أثارته عملية اقتناء أراضي جيش الودادية لإقامة حي الرياض بالرباط من مشاكل.

بالنسبة لأراضي الأحباس: تشكل أراضي الأحباس العمومية على وجه الخصوص رصيذا هاما يمكنه أن يساهم في تسهيل عمليات التعمير، لكن هذه العملية تظل رهينة بمدى استطاعة السلطات العمومية تجاوز مشكل مسطرة التفويت التي لازالت معقدة بالنظر إلى طبيعة هذا النظام، إذ لا يمكن تحقيق ذلك إلا بعد الحصول على ترخيص بمقتضى ظهير وشريطة تعويض الملك بإعادة استخدام ثمن التفويت (35).

وقد أفرز واقع الحال إحداث تجزئات عقارية في بعض أراضي الأحباس دون احترام المقتضيات التشريعية كما هو الشأن بجماعة سيدي رحال الشاطئ بإقليم سطات وكذا بالمنطقة الصناعية "سيدي بوزكري" بمكناس، كما أقدم بعض المستفيدين من الأوقاف المعقبة على كراء قطع أرضية للخواص تحولت بين عشية وضحاها إلى أبنية عشوائية. هذه الظاهرة لا تقتصر فقط على مكناس وسطات بل تشمل مجموعة من المدن الأخرى كمدينة مراكش ومدينة القنيطرة وسيدي قاسم ووجدة (36).

وهكذا يتبين أن جل الأنظمة العقارية السائدة أضحت تشكل عائقا أمام تحقيق تدبير عمراني يخدم التنمية.

هذا، وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى الإكراهات التي تطرحها مسطرة التقاضي بشأن ملفات وقضايا العقار سواء تعلق الأمر بالمحفظ أو غير المحفظ، حيث طول المسطرة وتعقدها (مثال أراضي الشعبية)

(33) مع ما تطرحه هذه الأراضي (أي غير المحفظة) من مشاكل على مستوى التدبير العمراني الناتجة عن كثرة الدعاوى المتنازع عليها حول استحقاق العقار وذلك لنتفشي ظاهرة التواطؤ والغش والتدليس.

(34) محمد الوكاري، «العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية»، أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، مطبعة الوطنية، الطبعة الأولى، مراكش، 2003 ص 249.

(35) الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2000، ص 87.

(36) كتاب الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة عدد 890/7220 بتاريخ 9 يوليوز 2001 في شأن بعض المشاكل العقارية وتأثيرها على تنفيذ مقتضيات وثائق التخطيط الحضري.

إضافة إلى العراقيل التي يواجهها المستثمرون من جراء التعرضات على مطالب التحفيظ والتي غالبا ما تكون كيدية لا تستند على حق (37).

### ثانيا : التعمير الاستثنائي : ضرورة في حاجة إلى تععيد

يعتبر التعمير الاستثنائي Urbanisme dérogoaire ، من حيث المبدأ، ضرورة تتطلبها دواعي التنمية الاقتصادية وتكييف القاعدة مع معطيات الواقع، دون إغفال ما قد يلعبه الاستثناء من دور في تحريك الدينامية الاقتصادية لما يتسم به من مرونة وبساطة على الصعيد الإجرائي (38).

تأسس على ذلك، يظهر واضحا أن الفلسفة المتحكمة في هذا النمط من التعمير، في مقابل التعمير الأولوي Urbanisme prioritaire، تنبني على رؤية تؤمن سيولة وانسيابية الحركة العمرانية وتجنب طابع الجمود والتشدد الذي قد يميز قواعد قانون التعمير.

إضافة إلى التخطيط العمراني، يعد التدبير العمراني بدوره ميدانا لإعمال مفاهيم التعمير الاستثنائي سواء من خلال القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (39)، والقانون رقم 25.90 بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات (40).

ويرى البعض في هذه المقتضيات رغبة من لدن المشرع المغربي في إضفاء نوع من المرونة على التدبير العمراني وتشجيع مسلسل البناء من جهة، ومواجهة التعمير الفوضوي والعشوائي من جهة ثانية (41).

إذا كان هذا الصنف من الاستثناءات لا يثير في الغالب أية مشاكل على الصعيد العملي والقانوني نظرا لاستناده على اعتراف قانوني صريح يضيف عليه صفة المشروعية، فإن التساؤلات المطروحة تبقى مرتبطة ببعض الاستثناءات التي تتم خارج القانون الأصلي، حيث تعد الدورية المشتركة رقم 3020/27 بخصوص شروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجال التعمير مثلا على ذلك (42). فإذا كان صدور

(37) مالكي أحمد، « التدبير العمراني بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية ». مداخلة في اليوم الدراسي حول "العقار والتنمية المحلية بتزيت" المنظم من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش بلدية تزينت بتاريخ 13 ماي 2005.

(38) البولماني سعيد، حماية البيئة من زاوية قانون التعمير. مداخلة في اليوم التشاوري والدراسي المنظم من طرف الوكالة الحضرية لسلطات حول مشروع إعداد مدونة التعمير، الأربعاء 19 أبريل 2006 بكلية الحقوق بسلطات.

(39) بخصوص قانون التعمير، فقد نص المشرع بواسطة المادة 46 من القانون والمادة 35 من المرسوم التطبيقي على إمكانية العمل بالاستثناءات في موضوع الترخيص الإداري بالبناء في العالم القروي، ويتجلى ذلك في جواز التخلي عن شرط الهكتار الوارد في المادة 34 من المرسوم ومنح رخصة البناء مهما بلغت مساحة القطعة الأرضية في الحالة التي يتعذر فيها توافر هذا الشرط بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية، وذلك بعد الحصول على موافقة لجنة مختصة تتولى التحقق من أن البناء المزمع إقامته لا تترتب عليه عمليات عمرانية متفرقة تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة المذكورة.

ويسمح كذلك بالترخيص على وجه الاستثناء إذا كان الطابع التقني للمبنى المراد إقامته يستلزم مساحة تزيد على نسبة 50/1 من مجموع مساحة الأرض وعلوا يزيد على الحد الأقصى المحدد في 8.50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقي وذلك استنادا إلى المادة 36 من المرسوم السالف الذكر.

(40) نذكر على سبيل المثال المادة 21 التي تقضي بجواز تسليم الإذن في إحداث التجزئة دون القيام بجميع الأشغال المقررة في البند الأول من المادة 18 إذا كان ثمة ما يبرر ذلك، وكذلك الشأن بالنسبة للمادة 44 التي تسمح بإمكانية تسليم رخصة البناء بالتجزئة قبل انتهاء أشغال التجهيز إذا كان صاحب التجزئة هو الذي سيتولى بنفسه تشييد مبان في تجزئته.

(41) El Idrissi Omar, « Evaluation des documents d'urbanisme à travers la dérogation : cas de la région Doukkala-Abda », DESA en urbanisme et aménagement, université Hassan II, Ain Chok, FLSM, Casablanca 2004-2005.

(42) تجدر الإشارة إلى أن هذه الدورية قد حلت محل الدوريتين الوزيريتين عدد 254 و622 الصادرتين تباعا بتاريخ 12 فبراير 1999 و8 ماي 2001 المتعلقتين بالمساطر المتبعة في دراسة مشاريع الاستثمار.

هذه الدورية قد ينم عن التشدد والتصلب الذي يميز أحيانا قواعد قانون التعمير بالمغرب فإن ذلك لا يشفع بإصدار دوريات لا تحترم مبدأ تدرج القوانين لكون ذلك فيه مساس باستقرار البنيان القانوني وإفراغ التشريع الأصلي من محتواه طالما أن الغرض من الدوريات والمناشير يكمن في التفسير والتوضيح ولا يمكنها أن تقيّد ما جاء به القانون أو تضيف إليه شيئا يتعارض مع مقتضياته، الأمر الذي نحا بجانب من الفقه والقضاء إلى عدم الاعتراف بقيمة وحجية الدورية (43).

إن تشجيع الاستثمار لا يعطي للإدارة الحق في مخالفة القانون والمساس بالمبدأ الدستوري المتمثل في المساواة أمام القانون المنصوص عليه بموجب الفصل الرابع من دستور 13 شتنبر 1996 (44) لأن من شأن ذلك تكريس وضعيات امتيازية قد لا تخلو من سلوكات وتصرفات زبونية وسياسية تفتقد للمشروعية والشفافية اللازمة، وبروز تسامحات غير مبررة في كثير من الأحيان.

من جهة أخرى، تفتقد هذه الدورية للتدقيق اللازم من خلال ارتكازها على معايير عامة وفضفاضة في انتقاء المشاريع الاستثمارية المستفيدة من مسطرة الاستثناء حيث ربطت الاستفادة بوجود انعكاسات للمشروع على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والعمري، الأمر الذي يتوفر في جميع عمليات التعمير. فالسلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة في هذا الإطار قد تفتح الباب لتأويلات مصلحية واستعمال متعسف لقرار الاستثناء الذي غالبا ما يتجاوز العتبة المسموح بها. فضلا على أن هذا الصنف من القرارات لا يخلو من آثار سلبية على جودة الإطار العمري والمحيط البيئي مما يفرغ دلالة التخطيط العمري من مضمونه ولا أدل على ذلك على سبيل المثال التراجع الملحوظ في الأراضي المخصصة للفضاءات الخضراء والمرافق العمومية بوثائق التعمير نتيجة تطبيق الدورية السالفة الذكر.

وصفوة القول أن التأمل في مثل هذه الدوريات يدفعنا للتفكير في إعادة النظر في مناهج التعامل مع الاستثمار وذلك بتنظيم المجال تنظيمًا قادرا على استيعاب مختلف مشاريع التنمية ذات الفوائد الاقتصادية والاجتماعية المؤكدة بجعل وثائق التعمير قابلة للتعديل والمراجعة كلما دعت الضرورة إلى ذلك حتى لا نجعل من الاستثناء قاعدة من جهة ونحترم المسلمات القانونية المتمثلة في سيادة القانون ومبدأ التدرج وتوازي الأشكال. إضافة إلى العواقب الوخيمة للتعمير الاستثنائي غير المقنن على التدبير السليم للعمري، يشكو هذا الأخير من ضعف ومحدودية المراقبة كما توضح ذلك النقطة الموالية.

### ثالثا : محدودية المراقبة في ميدان التدبير العمري

لا يمكن في البداية إنكار المكانة التي تشغلها منظومة المراقبة في ميدان التدبير العمري من منطلق الدور الحاسم الذي تلعبه في ضمان حسن تطبيق القانون وفرض احترامه ومواجهة كل أشكال التنكر والتلكؤ للقواعد والضوابط المعمول بها. غير أن واقع التدبير الإداري اليومي في هذا الصدد يكشف الستار عن محدودية المراقبة وضعف فعاليتها في التصدي للمخالفات والانتهاكات التي يتعرض لها قانون التعمير.

(43) تلزم الإشارة في هذا الصدد أنه سبق للوزارة المكلفة بالإسكان والتعمير إعداد مشروع قانون تحدد بموجبه التدابير المؤقتة لتشجيع مشاريع التنمية ذات فائدة اقتصادية واجتماعية مؤكدة إضافة إلى مشروع مرسوم تطبيقي وهو ما يفسر إرادة البحث عن سند قانوني لموضوع التعمير الاستثنائي.

(44) فاطمي (حسن)، «التعمير الاستثنائي : دراسة مقارنة». رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في الحقوق، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية لا أكادال، الرباط، الموسم الجامعي 2004-2005، ص 230.



إن ظاهرة تسييس ميدان التعمير لا تبدو منفصلة عن محدودية منظومة المراقبة، حيث التدبير العمراني يخضع أحيانا لمنطق المصالح الانتخابية والسياسية والاعتبارات الزبونية والمحسوبة أكثر من خضوعه لمنطق المصلحة العامة التي تقتضيها التنمية المحلية، فالكثير من الوسائل والإمكانيات المتاحة أمام رؤساء المجالس الجماعية تبقى غير مستغلة كما هو الحال بالنسبة للمادة 66 من قانون 12.90 بشأن إيداع شكوى لدى وكيل الملك قصد متابعة المخالفة قضائيا.

نفس الأمر تعرفه التجربة الفرنسية، حيث أشار مجلس الدولة أن اللامركزية هي مصدر المشاكل في مجال التعمير لكون مرتكبي المخالفات قريبين من الجهة التي بيدها تحريك المتابعة القضائية وزجر المخالفات وهو ما يفتح الباب أمام سياسة التغاضي والتواطؤ (45).

من جهتهم موظفو الدولة والجماعة وضباط الشرطة القضائية يتحملون مسؤولية كبيرة في الاختلالات التي يعاني منها التدبير العمراني نتيجة عدم تفعيل المقتضى الوارد في الفقرة الثانية من المادة 66 من قانون 25.90 بخصوص معاينة المخالفة وتوجيه المحضر إلى وكيل الملك. بالإضافة إلى ذلك الوكالات الحضرية، باعتبارها متخدلا رئيسيا في القطاع، تبقى حصيلة عملها في مجال المراقبة جد هزيلة قياسا مع حجم الخروقات والانتهاكات التي يعرفها المشهد العمراني. فمقتضيات البند الخامس من المادة 3 من ظهير 30 شتنبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية تبدو غير مفعلة في الغالب لأسباب مرتبطة من جهة بغياب الوسائل ومن جهة ثانية الغموض الذي يلف المقتضيات المنظمة لاختصاصات هذه المؤسسات في ميدان المراقبة سيما المادة 11 من الظهير المشار إليه (46) فضلا عن عدم لجوئها إلى القضاء للطعن في الرخص الإدارية التي لا تحترم رأيها المطابق.

بذلك يظهر أن إشكالية المراقبة الإدارية تعد نقطة ضعف الإدارة المحلية المكلفة بتدبير التجمعات العمرانية. وهذا المعطى له تأثير سلبي على المراقبة القضائية يحول دون انخراط الجهاز القضائي في مسلسل زجر المخالفات والتصدي لكل أشكال الخرق والانتهاك.

هذا ما العلم أن المحاكم بدورها لا تؤازر السلطات الإدارية في مجال محاربة التجزئات والبناء غير القانوني لكونها غالبا ما تدفع بعيوب الشكل كغياب الإشعار بالتوصل الخاص بأمر الهدم وعدم تحرير محضر المخالفات بكيفية صحيحة. فبالإضافة إلى اتسام إجراءات التقاضي بالبطء، فإن العقوبات في حالة صدورها تظل ضعيفة وغير رادعة يصعب في النهاية تنفيذها بل ويستحيل ذلك في معظم الحالات نظرا لاعتبارات ذات صبغة اجتماعية (47).

وفي ختام هذه المداخلة لا بد من تقديم بعض المقترحات التي من شأنها في اعتقادنا تجاوز العقبات التي تقف أمام التدبير والتخطيط العمرانيين :

(45) Aubry Jean-Bernard, Perinet Marquet Hugos, *le Droit de l'urbanisme et de la construction*, 6<sup>e</sup> édition, Montchretien, Paris 2001, p. 200.

(46) تقضي هذه المادة في فقرتها الثانية بما يلي : « ويوجه مدير الوكالة الحضرية المحاضر التي يحررها المأمورون المشار إليهم أعلاه إلى السلطات المختصة لاتخاذ قرار في شأنها وفق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ». حيث يبقى التساؤل مطروحا حول المعنى المقصود بعبارة السلطات المختصة ومدى إمكانية إدراج وكيل الملك ضمنها علما أن الممارسة أفرزت عدم رفع محاضر المخالفات لهذا الأخير.

(47) المائدة المستديرة حول تقييم تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان التعمير، المنظمة من طرف وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان بتاريخ 28 أكتوبر 1999، ص 15.

- على مستوى التخطيط العمراني :
  - استحضار التفكير الشمولي لمعالجة قضايا التعمير؛
  - إزاحة العوائق العقارية وتحويل الأرض إلى عامل منتج للثروة ومنشط للاستثمار؛
  - صياغة أدوات التخطيط العمراني على أسس عقارية واضحة؛
  - التفكير في مصادر تمويل جديدة ومواكبة مسلسل إعداد وثائق التعمير بتركيبة مالية لمعالجة مشكل الضعف المسجل على صعيد تنفيذ البرمجة المتضمنة في تلك الوثائق؛
  - إدراج الاعتبارات البيئية في رسم خطط التنمية المحلية على نحو يؤمن لإطار عيش المواطن الحماية والتأهيل اللازمين؛
  - الأخذ في الحسبان مسألة إعداد وثائق التعمير داخل آجال معقولة لمعالجة إشكالية البعد الزمني في استراتيجية التخطيط العمراني .
- على مستوى التدبير العمراني :
  - توضيح العلاقة بين الشيع والتجزئ والبناء في اتجاه يستحضر الدينامية الاقتصادية ويعتبر الأرض ثروة وطنية ذات وظيفة اقتصادية واجتماعية بالأساس؛
  - إعادة النظر في المساطر والقوانين المنظمة للعقار المحفظ وغير المحفظ بتطويعه لخدمة التعمير ورفع الحواجز التي تجعله معيقا للاستثمار؛
  - استحداث محاكم متخصصة في ميدان العقار والتعمير للبت السريع في المشاكل التي تعترض الاستغلال الفعال للعقار والتمهيد لذلك بخلق وحدات على مستوى كليات الحقوق تجمع بين التعمير والعقار؛
  - تقعيد الاستثناء في ميدان التعمير وتحديد معايير دقيقة بخصوص القرارات المتخذة في هذا الإطار تتوفر فيها ضمانات حقيقية لحماية المجال؛
  - إعادة النظر في منظومة المراقبة الإدارية والقضائية لدينامية المسلسل العمراني عبر تفعيل المقتضيات القانونية وتعزيز وسائل التدخل وتوضيح المسؤوليات؛
  - إحداث شرطة للتعمير فاعلة تتوفر على الامكانيات اللازمة مع تحفيز الأعوان المكلفين بها؛
  - إعادة هيكلة نظام التجريم الحالي بما يضمن إيجاد المؤيدات القانونية للمجالات التي تنقلت من مجال العقاب .

## المراجع بالعربية والفرنسية

### باللغة العربية :

#### الكتب :

مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2000.

#### الرسائل الجامعية :

التمسماني عماد. « التعمير والمشكل العقاري»، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس-أكادال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط، الموسم الجامعي 2002-2003.

البولماني سعيد، « سياسة التدخل العمومي في مجال السكن غير اللائق : دراسة حالة مدينة سطات » رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية. فاطمي حسن، « التعمير الاستثنائي: دراسة مقارنة»، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في الحقوق، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط، الموسم الجامعي 2004-2005.

#### المقالات

الإدريسي عبد الواحد ومالكي أحمد، « العقار غير المحفظ وآثاره على تنفيذ وثائق التعمير». منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2004.

البكريوي عبد الرحمان، « التخطيط العمراني وإشكالية تنفيذ وثائق التعمير»، مداخلة في اليوم التشاوري والدراسي بشأن مدونة التعمير المنظمة من طرف الوكالة الحضرية لسطات بتنسيق مع جامعة الحسن الأول يوم 19 أبريل 2006 بكلية الحقوق بسطات.

شيكري مولاي عبد السلام، «صلاية الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية»، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية مراكش، 2003.

شيكري مولاي عبد السلام، «برمجة التجهيزات الجماعية والإدارية - قانون واقع -» مداخلة اليوم الدراسي حول : «المرافق التعليمية بوثائق التعمير : التصور والإنجاز»، المنعقد بالرباط بتاريخ 7 نونبر 2000.

مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية مراكش، 2003؛ الوكاري محمد، «العقار بين الأزواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية»، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، مطبعة الوطنية، الطبعة الأولى، مراكش، 2003.

لمكينسي (ع.ل)، «وثائق التعمير والبيئة»، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، عدد 15، 1987؛  
 مالكي أحمد، «التدبير العمراني بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية». مداخلة في اليوم الدراسي حول :  
 «العقار والتنمية المجالية بتزنيث» المنظم من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية  
 الحقوق بمراكش ببلدية تيزنيث بتاريخ 13 ماي 2005.  
 البولماني سعيد، «حماية البيئة من زاوية قانون التعمير» مداخلة في اليوم التشاوري والدراسي المنظم من  
 طرف الوكالة الحضرية لسطات حول مشروع إعداد مدونة التعمير، الأربعاء 19 أبريل 2006 بكلية الحقوق  
 بسطات.

#### الوثائق الرسمية :

كتاب الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة إلى السيد وزير الأوقاف والشؤون  
 الإسلامية عدد 890/7220 بتاريخ 9 يونيو 2001 في موضوع المشاكل العقارية وتأثيرها على تنفيذ وثائق  
 التخطيط الحضري.

المائدة المستديرة حول تقييم تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان  
 التعمير، المنظمة من طرف وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان بتاريخ 28 أكتوبر 1999.

#### باللغة الفرنسية

#### Livres

- Auby Jean Bernard, Perinet Marquet Hugos, *le Droit de l'urbanisme et de la construction*, 6<sup>e</sup> édition, Montchretien, Paris, 2001.
- Mauret Elie, *Pour un équilibre des villes et des compagnes*, Dunod, Paris 1974.
- Merlin P., Choay F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris 1998.
- Prieur M., *Droit de l'environnement*, Dalloz, Paris 1984.

#### Mémoires

- El Idrissi Abdelouahed, « Planification urbaine et protection contre les risques urbains, cas du plan d'aménagement de Berrechid », mémoire de DESA en urbanisme et aménagement, université Hassan II-Ain Chok, faculté des Lettres et des Sciences humaines, Casablanca.
- El Idrissi Omar, « Evaluation des documents d'urbanisme à travers la dérogation : cas de la région Doukkala », DESA en géographie, université Hassan II Ain Chok, FLSM, Casablanca, 2004-2005.

#### Articles

- Abouhani A., « L'impact de la politique d'urbanisation poursuivie au Maroc sur l'espace agricole », in *Urbanisation et agriculture en méditerranée : conflits et complémentaires* (sans dir. Driss Ben Ali, Antonio D., Ginlio, Mustapha Lasren, Marc Lavergne), l'Harmattan, Paris 1196.
- Kaioua A., « Documents d'urbanisme et environnement industriel à Casablanca, (la carte des terres agricoles) », *la Gazette de l'urbanisme et de l'immobilier*, n° 33, décembre 1996.

- Prieur M., « Urbanisme et environnement », *AJDA*, n° spécial, mai 1993.
- Saidi M. , « Document d'urbanisme et protection de l'environnement au Maroc », *REMALD*, études n° 44-45, mai-août 2002, p. 63V, *AJDA*, n° 11, 22 mars 2004.
- El Idrissi Omar, « Evaluation des documents d'urbanisme à travers la dérogation : cas de la région Doukkala », *DESA en géographie*, université Hassan II-Ain Chok, FLSM, Casablanca, 2004-2005.