وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامعة عمـــار ثلـــيجـي - الأغـــواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قســـــم الحـــقوق

محاضرات في
قانون العمران والمدينة

مطبوعة موجهة لطلبة الـماستر حقوق

تخصص: قانون عقاري

السنة .... السداسي .....

الدكتور: أحمد النوعي

أستاذ محاضر (أ)

السنة الجامعية: 2024/2023

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامعة عمـــار ثلـــيجـي - الأغـــواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قســـــم الحـــقوق

محاضرات في

قانون العمران والمدينة

مطبوعة موجهة لطلبة الـماستر حقوق

تخصص: قانون عقاري

السنة .... السداسي .....

الدكتور: أحمد النوعي

أستاذ محاضر (أ)

السنة الجامعية: 2024/2023

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

إن قواعد التهيئة والتعمير هي الركيزة الأساسية في المجال العمراني في الجزائر وغيرها من الدول حيث إن العديد من الدول والحكومات تعير هذه الأدوات اهتماما بالغا حيث أنها تعد التخطيط الاستراتيجي الذي به تستطيع أن تقوم، وبه تستدرك ما يخص البيئة والمحيط العمراني الكفيل بتسوية وحل العديد من المشاكل، ويظهر ذلك من خلال وضع المشرع لعدة آليات قانونية التي تعمل إلى الموازنة بين عدة وظائف كوظيفة السكن والفلاحة والصناعة، بما فيها وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، لم يترك المشرع الجزائري حرية استعمال العقار مهما كانت طبيعته على هوى المالك بل قيده بمجموعة من القيود التي تعطي الفرصة للمصلحة العامة بدون الإخلال بالمصلحة الخاصة، إن فرض إرادة المشرع وتطبيقها للنظام العام والذي من أهم وسائله الضبط الإداري التي تجسد الإدارة الفعلية في تفعيل أدوات التهيئة والتعمير من بين بينها المديريات المكلفة بالهيئة والتعمير، الوالي، رئيس البلدية وكذلك شرطة العمران كل فيما يختصه قانونا، عن طريق الرقابة القبلية والبعدية والحضر والإلزام والترخيص والمنع والمراقبة الدائمة والفعالة لفرض إ رادة المشرع بكل حزم وعقلانية مع الواقع.

في السنوات الأخيرة بدأ الاهتمام بما يسمى البيئة، والجزائر ليست بمنأى عن العالم، فأصبح المشرع في كل مرة يتأقلم مع هذا العنصر الجديد إيمانا منه بالمستقبل الذي تعد به هذه إدراج المشكل البيئي في حفظ واستدامة الثروة بشتى أنواعها للحفاظ على كرامة الأجيال القادمة واستمرارية الدولة بمقدراتها الطبيعية والاجتماعية فأصبح في كل مرة يحاول أن يوازن بين مقتضيات العمران والتآكل المستمر للعقار بكل أنواعه ألفلاحي والصناعي أو العمراني، وبالتالي يحاول دائما المشرع الموازنة بين احتياجاته للأوعية العقارية الخاصة بالتعمير وبين مقتضيات البيئة .

شهد المجتمع الجزائري زيادة مطردة في عدد السكان وما ينتج عنها من مشاكل اجتماعية واقتصادية وخاصة البناءات العشوائية في المدن الكبرى الذي أصبح يشوه المناظر الطبيعية ناهيك عن استغلال الوعاء العمراني بطريقة عشوائية تؤدي إلى تشويه المحيط العمراني وتدمير المخزون الاستراتيجي الواجب الحفاظ عليه عن طريق الاستغلال المدروس والمنظم ضمن المخططات المطروحة كالمخطط التوجيهي للتهيئة ومخطط شغل الأراضي .

قام المشرع الجزائري بإصداره القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمَير الذي به يكون قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني وعن طريق تعديله بالقانون رقم: 05/04 يكون ذلك أثر تزويده بمعايير حمائية للبيئة التي أضافها للتوسع فكرة النظام العمراني البيئي، أما بصدور القانون رقم: 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فقد عزز أدوات

التهيئة والتعمير بطريقة نوعية كانت بمثابة قفزة عملاقة نحو التخطيط الاستراتيجي في مجال التهيئة والتعمير التي تجسدت في المادة 40 و60 منه فيما يخص الملائمة البيئية للبنايات والتخصيص المسبق ضمن أدوات التهيئة والتعمير لنوع الأوعية العقارية سواء منها الفلاحية أو الصناعية او السكنية.

المبحث الأول:

ملخص السياسة العقارية في الجزائر

المطلب الأول:

في العهد العثماني

كانت الجزائر تتمتع باستقلالية أكيدة في تسيير شؤونها الداخلية والخارجية رغم خضوعها للإمبراطورية العثمانية وكان يطبق المذهب الحنفي في مكان تواجد الأتراك والمالكي إضافة إلى الأطراف التركية والبربرية وحتى الإسرائيلية بالنسبة لليهوديين وكانت الملكية العقارية تصنف إلى ما يلي:

أولا: أراضي الملك:

كان هذا النوع متمركز في معظم التل الجزائري وبالأخص أعالي الجبال ومنطقة القبائل والونشريش وامتدت إلى بعض المناطق المنخفضة مثل منطقة شلف بالرجوع إلى الطبيعة القانونية لها كان أصحابها يمارسون فيها كل السلطات التي يمنحها القانون الحال من حق الاستعمال والاستغلال والتصرف .

ثانيا: أراضي الوقف:

لقد كان للدولة العثمانية اهتمام كبير للأوقاف العامة أو ما يسمى بالحبوس والتي تنوعت بتنوع الأملاك الموقوفة كأوقاف مكة والمدينة والجامع

الكبير والزاويات وأوقاف الأندلس وللمستغل حق الانتفاع دون التصرف وهي نوعان:

* **حبس خيري عام:** يحبس لفائدة جهة خيرية (مسجد، زاوية، الحرمين).

* **حبس خيري خاص:** يحبس على أولاده ثم يؤول إلى جهة خيرية والهدف منه:

- حماية أملاكهم من تصرف الحكام.

- حرمان الإناث من الإرث والحفاظ على الأملاك.

ثالثا: أراضي العرش:

كانت هذه متمركزة خاصة في الجهة الشرقية ويرجع ملكية هذا النوع من الأرض إلى مجموعة من السكان الذين لهم نفس العادات والتقاليد.

أما التنظيم القانوني لها كان للحائز في الحق في الانتفاع المؤيد مقابل دفع العشور أو ضريبة تسمى بالحكر تكون في شكل مقابل نقدي أو خدمة وكان حق الانتفاع ينتقل للورثة الذكور دون الإناث في حالة وفاة المنتفع وكانت لا تقبل البيع أو القسمة.

رابعا: أراضي البايلك:

كان المبدأ السائد في الدولة العثمانية أن للحاكم حق ملكية ما يحوزه الرعية الخاضعة له من أراضي ومتاع وكانت تشبه في تنظيمها القانوني الأملاك الوطنية الموجودة حاليا وتشكل جميع الأراضي التي استحوذ عليها

الحاكم ما بين الفترتين من القرن 16الى بداية القرن 18 وذالك إما بطريقة الشراء أو وضع اليد أو بطريقة غير ودية كالمصادرة والاستيلاء أما طرق الاستغلال فاتخذت عدة أشكال:

* الاستغلال المباشر من طرف الحكام عن طريق استعمال الخماسة أو تسخير الرعية التي كانت تابعة له، وإما طواعية مقابل تقديم نصيب ضئيل من الأتعاب بعد غروب الشمس.

* وأما الاستغلال غير المباشر يتم بمنح حق الانتفاع إلى كبار الموظفين وذوي النفوذ في الدولة التركية وكبار ضباط الجيش والمشايخ والدايات والباشوات كان يمنح حق الانتفاع إلى قبائل عزاله أو العزالة وهي قبائل كانت تقوم بتوجيه مواشي والداي وزراعة الأراضي الفلاحية إلى غيرها من الأعمال .

* تمنح للقبائل الموالية للدولة العثمانية مقابل حماية في حالة التدخل العسكري وفي حالة الخطر أو أدائهم لبعض أعمالها وكانت تسمى بأراضي المخزن.

خامسا: أراضي الصحراء:

وكان يرتكز النظام العقاري بهذا النوع العقاري على وظيفة توزيع المياه والأراضي الحية الموجودة في الواحات التي تم إحياؤها فضلا على الضيعات المسقية.

المطلب الثاني:

في العهد الاستعماري

وجد المستعمر أن الشريعة والأعراف لا تخدم أهدافه في السيطرة على العقار لجلب المعمرين وتشجيع استقرارهم فأصدر الأمر المؤرخ في 1841/10/01 يتضمن:

- إلغاء عدم التصرف في الأوقاف لفائدة المشرع الفرنسي .
- وجوب الحصول الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمج ضمن أملاك الدولة.

ثم جاء القانون المؤرخ في 1851/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر.

- جاء ليحدد تشكيلة الملكية في الجزائر وبيان أوصافها القانونية.
- إخضاع الملكية الخاصة للقانون الفرنسي والقضاء الفرنسي.
- التأكيد على الحرية في المعاملات العقارية .
- تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ثم جاء القانون المؤرخ في 1863/04/22 قانون أعيان أملاك الدولة (سيناتوسكونسيلت) يتعلق بـ:

- تحديد إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية وتسليم العقود على مرحلتين الاعتراف بملكية القبائل على أراضي العرش .

- تحويل حق الملكية الجماعية على الملكية الفردية.

ثم جاء القانون 26المؤرخ في /1873/07 المتمم بالقانون 1887 وهو ما يعرف بقانون فارني يهدف إلى إنشاء المحافظات العقارية وتسليم سندات ملكية بعد التحقيق العقاري وإخضاعها للقانون والقضاء الفرنسي دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف السائدة.

تلاه القانون الصادر في 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في 1926/08/4 في هذا القانون ابتعد المشرع الفرنسي على السياسة القديمة بعد أن حققت نتائجها وبدأت في تطهير العمل العقاري عن طريق استحداث لجان تحقيق تمهيدا لتسلم الأهالي سندات لتثبت ملكيتهم عبر تحقيق جزئي أو تحقيق جماعي في أراضي العرش.

المطلب الثالث:

بعد الاستقلال من 1962 - 1990

حاولت الجزائر إرساء قواعد الملكية العقارية تتمثل في تهميش الملكية الخاصة وفرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية وأصدرت عدة قوانين .

01-: قانون التسيير الذاتي.

02: إعلان الأملاك الشاغرة ملكا للدولة للقضاء على المعاملات المجهولة .

03: تأميم كل المصانع والأنظمة.

04: تكوين الاحتياطات العقارية البلدية .

واتسمت الوضعية العقارية بما يلي:

- جعل البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل المحيط العقاري.
- عدم وفاء البلديات بالتعويضات للملاك الأصليين بعد دمج أراضيهم الزائدة عن حاجياتهم ضمن الاحتياطات العقارية البلدية .
- حرمان المواطن من اختيار الأرضية التي تناسبه والحي الذي يألفه ويندمج معه.
- جعل السعر الإداري موحد مهما كان موقع الأرض حتى ولو تطلب الأمر مصاريف لتهيئتها.
- عدم تمكين البلديات من تهيئة هذه التجزئات مع بقاء الباب مسدود امام الخواص.

حتى جاء دستور 1989 الذي جاء باللامركزية للقرار الاقتصادي القائم على هيمنة الملكية الخاصة.

والتنظيم عن طريق السوق وحرية المنافسة بين السلع والخدمات.

الفرع الأول: صدور قانون التوجيه العقاري 90- 25 المؤرخ في 18 أكتوبر 1990

ثم صدر القانون 90- 25 المؤرخ في 18 أكتوبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 95- 26 المؤرخ في 25 مارس 1995 في محاولة لإيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام التي أوجدها دستور 1989 وعد هذا القانون الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حتى وان كان جزءا من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي وأهم الوسائل التي جاء بها هذا القانون هي:

1- رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة

أ- إرجاع الأراضي الفلاحية للملك له الأصليين:

أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو إلغاء الأمر 71- 73 المؤرخ في 71/11/8 المتعلق بالثورة الزراعية وإرجاع الأراضي المؤممة وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالا مر 95- 26 استحق الاسترجاع إلى:

* الأرضي المتبرع بها إلى صندوق الثورة الزراعية

* الأرضي التي وضعت تحت الحماية تطبيق للمرسوم 63- 103.

2- إعادة النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية:

وذلك رغم أنها ملكية خاصة إلا أن المشرع وضع قيد إلا وهو الإلزام باستغلال الأراضي الفلاحية نظرا للوظيفة الاجتماعية للأرض، وإذ لم يستغل

يعتبر تعسفا في استعمال حق الملكية وهو مفهوم جديد للتعسف في استعمال الحق غير مألوف في القواعد العامة . وجزاء عدم الاستغلال حسب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري هو – وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الضاهر.

– عرض الارض للتأجير.

– بيعها اذا كانت خصبة جدا او خصبة.

مما يعني ان المالك أصبح ا ليس حرا في تقرير كيفية الانتفاع بملكه(قيد على الملكية الخاصة) وكأن المالك اصبح وكيل للمصلحة العامة.

3- **رفع القيود على العمليات العقارية:**

حيث لا تخضع المعاملات ما بين الخواص الا لشروط القواعد العامة (الأهلية، والسبب والرضا، والشكلية). حيث ألغى قانون التوجيه العقاري الأمر 74– 26 المؤرخ في 1974/02/16 المتضمن الاحتياطات العقارية والذي كان يمنح البلديات سلطة مطلقة في مجال ا لتهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص واستعمال الأرضي في الوسط الحضري وبالتالي استثنى هذا لآمر الأرضي المقررة والمعدة للبناء والتي تقع وسط النطاق الحضري من التداول الناس.

وقد انحرفت لاحتياطات العقارية التي أنشأت خصيصا لاحتواء وتلبية ضغط الحاجيات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية عن أهدافها الأصلية على حساب الصالح العام ومصالح البلدية لاسيما بـ:

- تعمير بدون رقابة
- استهلاك غير عقلا للأراضي
- تسيير إداري للبيوع العقارية .
- منازعا ت وديون مالية أثقلت كاهل البلديات.

ولما جاء قانون التوجيه العقاري بـ:

- احترام الملكية الخاصة
- إلغاء الاحتكار لصالح البلديات (كل إنسان يبيع ويشتري بحرية في إطار احترام القوانين) مع دمج ضمن الاحتياطات العقارية للأراضي التي كانت موضوع مداولة أو رخصة والباقي يبقى تحت تصرف ملاكها الاصليين.

4- تنظيم السوق العقارية:

بعدما ألغى قانون التوجيه العقاري الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية تبنى المشرع مبدأ تحرير السوق العقارية وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة .

5- إنشاء محفضه عقارية بلدية:

وذلك بتكليف الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين بحيازة جميع العقارات المخصصة للتعمير لحساب البلدية واكدا قانون التوجيه العقاري إن كل تصرف تباشره الجماعة المحلية ولا يكون لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا ويسمح قانون البلديات في التصرف المباشر لاحتياطاتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية ومصلحة عامة كالدولة والبلدية أو أي مؤسسة إدارية.

6- إنشاء حق الشفعة الإدارية:

كلف قانون التوجيه العقاري الدولة والجماعات المحلية بتنظيم السوق العقارية ووضع تحت تصرفها بعض الأدوات القانونية كحق الشفعة الإدارية التي يمكن للبلدية استعمالها عن طريق الوكالة العقارية وذلك تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة والعمرانية من اجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني بتجهيزات عمرانية.

7- .إنشاء شهادة الحيازة:

إنشاء شهادة الحيازة في مناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر بعد تحرير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني: تعريف للأملاك العقارية حسب قانون التوجيه العقاري:

عرف قانون الأملاك العقارية على أنها: تشمل ما يلي:

1- **الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية:**

نصت عليها المادة (م 4). وتصنف الأراضي الفلاحية إلى:

- الأراضي الخصبة جدا الأراضي الخصبة ومتوسطة الخصوبة، وضعيفة الخصبة: نصت عليها المواد 6 إلى 9.

2- **الأراضي الرعوية ذات الوجهة الرعوية (م 11):**

هي كل أرض يغطيها عشب كثيف أو خفيف تشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية وعلى شجيرات تستغل في رعي الحيوانات.

- **(م 12) الأراضي ذات الوجهة الرعوية** وهي وليدة مراعٍ سابقة تدهورت.

3- **الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية:**

- **الأراضي الغابية: و**هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار المنطقة رطبة وشبه رطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة أو الشبه قاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية على 10 هكتارات متصلة.

- **الأراضـي ذات الوجهـة الغابيـة (م 14):** هـي كـل أرض تغطيهـا النباتـات الطبيعيـة ونتفـرع علـى تـدهور الغابـات بسـبب قطـع الأشـجار أو الحرائـق أو الرعي.

4- **الأرضي الحلفاوية الأراضي ذات الوجهة الحلفاوية:**

- **الأرضي الحلفاوية (م 16):** هي المساحات الحلفاوية وهي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابيه مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء ذات الوجهة النباتية .

- **الأراضي ذات الوجهة الحلفاويـة (م 17):** كل أرض تغطيها تكوينات نباتية تتفرع عن تدهور المساحات الحلفاوية بسبب الرعي أو الحرث أو التعرية أو الحرق أو من جراء ظروف مناخية غير مواتية.

5- **الأراضي الصحراوية:**

هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار عن 10ملم.

6- **الأراضي العامة والقابلة للتعمير (م 20):**

- **الأراضـي العـامرة:** كـل قطعـة أرض يشـغلها تجمـع البيانـات فـي مجالاتهـا الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل مرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء وأو حدائق.

- **الأراضي القابلة للتعمير (م 21):** هي كل قطعة أرضية مخصصة للتعمير في آجال معينة.

7- المساحات والمواقع المحمية (م 22):

نظرا للاعتبارات التاريخية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات يمكن أن توجد خاصة.

التصنيف القانوني (م 23):

تصنف هذه المادة الأملاك العقارية إلى ثلاث أنواع:

(الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، الأملاك الوقفية)

1- الأملاك الوطنية:

تدخل ضمن الأملاك الوطنية الأملاك العقارية (م 24) والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها الإقليمية (المحلية) أو تكون من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

تنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين:

أ - الأملاك الوطنية العامة:

وهي غير قابلة لتملك الخواص لها بسبب طبيعتها أو الغرض المخصص لها وقد تكون طبيعية مثل: البحار، الأنهار، ...

و قد تكون اصطناعية (الجسور والأنفاق) وهي التي يستعملها الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام بشرط تهيئتها طبيعياً أو بتدخل الإنسان.

ب- أملاك وطنية خاصة:

وهي الأملاك التي تملكها الدولة وجماعتها الاقليمية والغير مصنفة ضمن الاملاك العمومية..

2- **الملكية الخاصة (م 27):**

و هي حق التمتع والتصرف ...، وهذا نوع من الملكية يضمنه الدستور.

3- **الملكية الوقفية (م 31):**

وهي الأملاك التي تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند الوفاة.

الفــرع الثالــث: أهــداف قــانون التهيئــة والــتعمير رقــم 90/ 29 المــؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14اوت 2017:

تحديد القواعد الرامية إلى:

- استغلال وتقييم الأراضي القابلة للتعمير بطريقة منظمة اقتصادية.
- تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي.
- تنظيم الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة.
- وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس – احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

الفرع الرابع: مميزات الأراضي القابلة للبناء:

- تراعي الاقتصاد الحضري إذا كانت في أراضي معمرة.
- تراعي قابلية الأراضي الفلاحية للاستغلال إذا كانت في أرض فلاحية.
- تراعي التوازن الطبيعي إذا كانت موجودة في معالم طبيعية.
- تراعي حماية المعالم الأثرية والثقافية إذا كانت موجودة من قبل.
- الابتعاد عن محور الطريق إذا كانت موجودة من قبل.
- ألا يتجاوز العلو متوسط علو البيانات المجاورة خاصة إذا كانت بالقرب من معالم تاريخية أو أن يكون العلو خارج المناطق المعمرة خارج من المحيط.

- يجب أن تتوفر على مصدر للمياه الصالحة للشرب وجهاز صرف المياه القذرة.

- إذا كان الأمر يتعلق بتصميم منشآت ذات استعمال مهني أو صناعي يجب تصميمها بشكل يمكن من تفادي رمي النفايات الملونة أو العناصر الضارة.

- بالنسبة لاستغلال المحاجر ومواقع التفريغ يجب إعادة الأرض إلى ما كانت عليه ويعيد للموقع مكانة النظيف.

المطلب الرابع:

مراحل تطور التخطيط العمراني في الجزائر وأدوات التهيئة والتعمير

تميزت الجزائر الحديثة بتعاقب عدة حضارات عليها من الفينيقية والرومانية والبيزنطية وأخرها العثمانية إلى غاية الاحتلال الفرنسي حيث تم تأسيس العديد من المدن الساحلية والداخلية والتي اكتست أهمية بالغة على مر العصور منها ما يزال قائما إلى غاية يومنا هذا ونمت وتطورت، ومنها من لم يبقي منه إلا الأثر شاهدا عليها، حيث لم يكن التشريع الحضري متطورا بالشكل الذي نعرفه اليوم وإنما كان على شكل مبادئ تقوم وتنشأ على إثرها المدن منها الحامية ومنها العمرانية الجمالية، حيث بعد الغزو الروماني للجزائر شيدت قلاعا وحصونا للجنود وبعد ذلك قامت بإنشاء المدن الضخمة على غرار مدينة تيمقاد وجميلة الواقعين في تراب ولاية باتنة وسطيف لإبراز عظمة الإمبراطورية الرومانية وتطورها واتساع رقعة حكمها.

بعد الفتوحات العربية الإسلامية تطورت المدن الداخلية وانتشرت حسب انتشار الدول التي حكمت في لجزائر وانتعشت على غرار العمارة الإسلامية ومتطلباتها الوظيفية المستوحاة من الشريعة الإسلامية كالمساجد والمساكن والأسواق ودور الشرطة والعسكر على نمط الهندسة المعمارية الإسلامية وتزايدت المدن عبر التراب الوطني على حسب تعاقب الدول الإسلامية التي حكمت عبر تراب الجزائر كمدينة تيهرت، القلعة، تلمسان وغرداية والتي ما تزال قائمة الى يومنا هذا شاهدة على هذه الحضارة.

الفرع الأول: تطور التخطيط المعماري وادوات التهيئة والتعمير في الجزائر

لا شك أن التطور الحاصل في مجال التهيئة والتعمير كان لابد من أن يواكبه تطور في القوانين والأدوات التي من شانها أن تكون في مستوى التطلعات الاستراتيجية للشعوب والحكومات للنهوض بقطاع العمران الذي من شانه ان يكمل مرحلة الاستقلال الغذائي والترابي، حيث سوف نتطرق في هذا المبحث إلى تطور أدوات التهيئة والتعمير عبر مختلف مراحل تطوره بالنسبة للجزائر.

اولا: أدوات التهيئة والتعمير عبر مختلف مراحل تطوره.

لا شك أن تطور الأشياء بطبيعتها تمر بمراحل، كما هو الحال بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير سواء كانت تحت هذا المسمى أو غيره، المهم أن تكون في ما يخص التهيئة والتعمير أو العمارة العقارية، والتي تختص بالتقنين

والآليات الضرورية التشريعية المتبعة من طرف البنائين قديما أو من طرف المهندسين حديثا والإدارة المسئولة بتطبيق هذه القواعد

1 - مرحلة ما قبل التسعينات

مرت الجزائر عبر تاريخها الحافل بتعاقب الحضارات نضرا لموقعها الاستراتيجي والقريب من الساحل، وهذا ما جعل ثراءها المعماري الحضاري بادي للعيان، تاركا بصمته على وجه الأرض والذي نحن بصدد المرور عليه عبر السرد التاريخي له وأهم أثاره.

أ) العمارة الإسلامية خلال الحكم العثماني[1]:

كان للجزائر في تاريخها البعيد من الفنيقين إلى الرومان العديد من الآثار الحضارية المعمارية التي تعاقبت عليها والتي خلفت العديد من الحقب، فالعهد النوميدي والروماني أين عمل الرومان على تشييد مدن بجميع المرافق المعمارية كانت تعد من أجمل مدن العالم بخصائص هندسية رومانية الطراز على غرار ما نراه في مهد حضارتها وتخطيط مدني جمع بين المرافق الاجتماعية والدينية، حيث تشهد آثار جميلة وتيبازة وتيمقاد الساحلية في الجزائر على هذه الحقبة التاريخية التي تميز فيها العمران وتركز على الساحل نتيجة الملاحة البحرية.

1- بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص11- 12.

دخل العثمانيون للجزائر سنة 1516 م كقوة حامية استنجد بها الجزائريون لمواجهة الغزو الاسباني الذي كان يريد القضاء على الفارين من غرناطة والمدن الإسلامية التي كانت في الأندلس بعد سقوطها في يد الإسبان والذين أسسوا المدن وجلبوا معهم الطابع المعماري الإسلامي الأندلسي المتميز للجزائر، وبدأت المدن الجديدة والحياة الحضارية بشكل بارز وظهور مفهوم الإقليم والأنشطة المتعددة وتأثيرها في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والزراعية التي أدت إلى تقوية الطابع الحضري للمدن خاصة الساحلية إذ أنها أصبحت ذات مستوى عالمي كمدينة تلمسان في الغرب وقسنطينة في الشرق والجزائر والبليدة والمدية والتي كان عدد سكان هذه المدن يتجاوز 50 ألف نسمة، إذ أنها كانت تؤدي وظائف إدارية وعسكرية وإقليمية فمدينة الجزائر كانت دائما العاصمة الإدارية للبلاد ومقر لحكم الداي في حيين قسمت البلاد إلى أقاليم إدارية تابعة للعاصمة يدير شؤونها بايات معينون من طرف الداي، فالعاصمة كانت مدينة الجزائر مقر لحكم السلطان وهو الداي ويليها إقليم التيطري في الوسط وعاصمته الجهوية الادارية مدينة المدية ثم بايلك الشرق ويدير شؤونها بايلك الشرق المقيم في مدينة قسنطينة وبايلك الغرب المقيم في مدينة معسكر ثم مدينة وهران بعد إجلائها من الإسبان إلى غاية 1830م.

ب) مرحلة الاحتلال الفرنسي:

بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر وسقوط المدن الساحلية تم التوجه إلى الداخل والأرياف وجعلها في خدمة الاقتصاد الفرنسي عن طريق إقامة مخازن

الحبوب وربطها بالسكك الحديدية وإنشاء الموانئ كميناء الجزائر في الوسط وميناء وهران بالغرب وميناء عنابة وبني صاف وسكيكدة لبعث الاقتصاد الفرنسي وإنعاشه، إلا أن هذه الشبكة ساهمت في تنمية الهيكلة الحضرية في الجزائر ليس حبا في الجزائر ولا هدفا حضاريا بل كان هدفهم تلبية حاجياتهم وأغراضهم المسطرة وتمكينهم من نقل القوات والجنود للقضاء على المقاومة التي كانت منتشرة في ربوع الوطن ومازالت مستعرة.

إن محاولة إسقاط سياسة وتجارب التعمير الفرنسية وأدواتها قبل وبعد الاستقلال تركت طابعها البارز في مجال التهيئة والتعمير الجزائرية، ففي الفترة الممتدة من 1830 الى 1919 تميزت سياسة التعمير في الجزائر بتطبيق مخطط التصفيف والاحتياط (Plans D'aménagement Et De Réserve) حيث أنشأت لجنة معنية بتطبيقه مكلفة بتنظيم وتصفيف الطرقات وعرضها التهيئة العمومية والمساحات الخضراء والاحتياطات العقارية ومخزونها لإنشاء التجهيزات العمومية والمعالم العمومية كما يحدد هذا المخطط الارتفاقات العسكرية وإنشاء الحصص العقارية[1].

بقي هذا المخطط ساري المفعول الى غاية صدور قانون كرنودات (La Loi Cornudat) الذي انشأ بعد الحرب العالمية الأولى المحدد للتخطيط الحضري في فرنسا والمستعمرات التابعة لها والذي طبق في الجزائر من 1919 إلى غاية 1924 حيث تم أنشاء مخابر متخصصة في تطبيق هذه المخططات.

1- بشير تجاني، مرجع سابق، ص11

بعد الحرب العالمية الثانية تم إلغاء مخططات تهيئة وتحسين وتوسيع المدن وتم خلق مخطط تعمير خاص بالجزائر العاصمة سنة 1948 مكن طرف وكالة التخطيط حيث اهتمت بشبكات النقل والتجهيزات حيث أوجد التشريع الفرنسي في نهاية الخمسينات أدوات جديدة للتعمير استجابة للتحضر المجتمع الفرنسي ومسايرة النمو الديموغرافي والاقتصادي والتوسع العمراني، وكمحاولة لامتصاص غضب الشارع لمدينة قسنطينة وتهدئة الثورة التحريرية تم تطبيق مخطط قسنطينة سنة 1958م للنهوض بالجانب الاجتماعي والاقتصادي حيث انشات واستعملت عدة أدوات للتهيئة والتعمير كان من بينها:

- **المخطط العمراني الموجه PUD:**

كان يتميز بالعمومية ليس فيه تفاصيل ذو مدة محددة بعشرين سنة يعتمد على الإحصاء لعدد السكان ومقارنتها مع فرص العمل كما يهتم بالمواقع والمساحات المخصصة للوظائف الاقتصادية والبنية المجالية والمناطقية (le zonage).[1]

- **المخطط التوجيهي للتعمير (PUD):**

ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

1- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجيستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص22

بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة، تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات، تهيئة شبكة النقل والطرق، لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الثورة الشعبية والحرب.

- **المخططات التفصيلية (Plan de détail):**

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات التي لم تحقق أي هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري.

- **مخططات التعمير وإعادة الهيكلة:**

تهدف الى مباشرة الهياكل الجديدة وتجديد القديمة.

- **مخططات التعمير وإعادة التهيئة:**

تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.

- **برنامج التجهيزات الحضرية:**

وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي، في مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):

وهو خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن).

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.[1]

ج) مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية 1987:

بعد الاستقلال مباشرة وفي مواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في شؤون البلاد، ولهذا أصدرت الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 مشروع قسنطينة إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو

1- سنوسي رفيقة، نفس المرجع، ص23_24

أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير هذا المجال.

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18، كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 ومن 1974 إلى أخر 1977، وكلها تندرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI (والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدده المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة.

إن صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير كان بالأمر 75/67 المؤرّخ في 26/09/1975 المتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، الهدف منه تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري وتنظيم ظاهرة النمو الديموغرافي والتوسّع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف

المدن، كما كان صدور القانون رقم: 82 /02المؤرّخ في 06/02/1982 المتعلّق برخصة البناء ورخصة تّجزئة للأراضي الغرض منه احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخططات التعمير المصادق عليها، أما فيما يخص حماية البيئة العمرانية فقد كان القانون رقم: 03/83 المؤرّخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة الذي كان الهدف منه تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام قواعد التهيئة العمرانية، فيما كان تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم: 85 / 01 المؤرّخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.

أما مجال التنظيم العمراني كان بصدور القانون03/87 المؤرّخ في 1987/01/27 والمتعلّق بالتهيئة العمرانية الذي يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.[1]

د) مرحلة تطور أدوات التهيئة والتعمير في التسعينات والقوانين التي واكبتها:

مع نهاية الثمانينات وصدور دستور 1989 الذي نص على عدة إصلاحات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، اثر

1- سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص25

موجة الاحتجاجات الشعبية والتي بدورها أثرت على سياسة التعمير فعرفت بذلك سياسة التعمير تحولا عميقا بدأ بصدور قانوني البلدية والولاية رقم: 08/90 ورقم: 09/90 اللذان حددا مجال تدخل الإدارة كسلطات رقابة، ثم صدور القانون رقم: 25/90 والمتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الإطار العام للتحكم في العقار الحضري. وبصدور القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير بدأت الجزائر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بتقنين قواعد وأدوات التهيئة والتعمير ووضع إطار قانوني خاص للرقابة وردع مخالفي مجال التهيئة والتعمير، والذي فتح المجال لصدور عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة التي تعرف بمرحلة التسعينات حيث في مطلع التسعينات، وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتّعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين ومراسيم تنفيذية نذكر منها ما يلي:

- المرسوم التنفيذي رقم: 91 / 175 المؤرخ في 05/28/ 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- المرسوم التنفيذي رقم: 91 / 176 المؤرخ في 05/28/ 1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليمهم المعدل والمتمم، والذي ألغي

لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 15/ 19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة علبه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

- القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 1998/06/05 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

- المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأرضي والمصادقة علبها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

- القانون رقم: 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

- القانون رقم: 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

- القانون رقم: 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد المطابقة بالنسبة للبنايات وإتمامها إنجازها.

إلا انه كان من نتائجها ومميزات هذه المرحلة بالرغم من الظرف العصيب الذي مرت به الدولة في هذه الفترة:

- تعدد المراسيم التنفيذية والقرارات والتعليمات المنظمة لقطاع التعمير مقارنة بالنصوص التشريعية من أوامر وقوانين، حيث كان جل التركيز والاعتماد علبها من طرف الإدارات العمومية.

- كثرة النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في مجال التعمير والتي تعبر الانطلاقة والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

- تميزت كذلك بظهور المدن الجديدة كسياسة إستراتيجية لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وتوسيع المدن، وقد صادقت الحكومة الجزائرية على عدة مشاريع مدن جديدة بعد صدور القانون رقم: 08/02 والقانون رقم: 06/06 المتعلقين على التوالي بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون التوجيهي للمدينة. [1]

1- نجومن م.قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، 2017، ص10

و) صدور أدوات تخطيط إستراتيجية جديدة:

نص القانون السابق رقم: 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أربعة أنواع من المخططات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ومخطط تهيئة الولاية ومخطط تهيئة البلدية إلا أن صدور القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عزز وركز على نوعان من المخططات المحلية وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأرضي، والتي سوف نبين من خلال ما يلي أهداف وأولويات كل مخطط حسب صدورها وأهميتها على التوالي في كلتا القانونين، ويجدر الذكر هنا صدور القانون رقم: 01 /20المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذّي نص على وضع مخطط وطني لتهيئة، (S.N.A.T.) الذّي شُرع في تطبيقه منذ 2011 بعد أن تمّت المصادقة علبه أمام البرلمان بموجب القانون رقم: 02/10 المؤرّخ في 29 يونيو 2010 ألغى المخطط المذكور في القانون السابق .[1]

إن صدور القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم، هدفها ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتّعمير وتحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.

1- جريدة رسمية عدد 61، صادرة في 21 أكتوبر 2010

بعد الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003، كشفت عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى، خاصة بعد الكوارث التي منيت بها الجزائر في الفترات المتفاوتة من الزمن ضمن قوانين التهيئة والتعمير تجسدت بالقوانين التالية:

- القانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 أتبع بمجموعة من المراسيم الذي أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير وفي محاولة في التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية صدر القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 .

- القانون رقم: 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الإخطار الكبرى وتسيير الكوارث الذي يهدف لمنع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية المصنفة كالفيضانات، الانزلاقات، وارتفاقات خطوط الضغط العالي .

مما سبق يمكن أن نقول أن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين أدى إلى تطور أدوات التهيئة والتعمير في مرحلة التسعينات وما بعدها والقوانين التي واكبتها تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية

والاقتصادية، والبيئية للبلاد، ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور البيئي والعمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية.

ثانيا: مرحلة ما بعد التسعينات والقانون رقم: 29/90

بعد الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003، وغرداية كان لزاما على المشرع إدراج تقنيات جديدة جسدتها في القوانين الصادرة بعد سنة تسعين وخاصة القانون 29/90، الذي سوف نتطرق إليه بالتفصيل لإبراز خصائص ومبادئ أدوات التهيئة والتعمير التي يرتكز عليها في هذا الفرع.

1) تعريف أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 29/90 المعدل والمتمم:

تعتبر الفترة الأخيرة للتسعينات هامة جدا من ناحية التشريع العمراني الاقتصادي والبيئي الذي كان له الاثر الكبير في تهيئة الأرضية القانونية لجميع القوانين ومنها القانون رقم: 29/90 الذي يعتبر الناقل النوعي للأدوات التهيئة والتعمير وما واكبه من تشريعات في خدمة التهيئة والتعمير والتوسع السكاني النمو الاقتصادي بالتوازي مع المشاكل البيئية.

تعرف أدوات التهيئة والتعمير على أنها تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد

الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحسّاسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن كما تحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية[1].

2) أهدافها ومبادئها في ظل القانون 29/90:

إن من أهم المبادئ التي جاء بها القانون 29/90 هو أنه جعل أدوات التعمير قابلة للطعن كما جعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها بنصّ المادة 14 "... وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما " وكما تنص المادة 10 على أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون"، وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنص عليها المادة 03 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال، كما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها.

1- المادة 04 من القانون 04- 05 المعدل والمتمم للقانون 90- 29

تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

3) أدوات التهيئة والتعمير:

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي(POS) وتقوم هاتين الأداتين على جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها وتتمثل في: [1]

* السلامة والأمن العمومي: أكد المرسوم التنفيذي في مواده من 02 إلى 25 على ضرورة إقامة البنايات مهما كان استعمالها بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

* المظهر الخارجي: أولى المشرع في المواد من 27 إلى 31 أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أومن حيث التهيئة الخارجية.

* البنايات ذات الاستعمال السكني: أكد المشرع في المواد من 32 إلى 45 على ضرورة احترام جملة من المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن.

1- المادة 03 من القانون 90- 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175

المطلب الخامس:

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

ضبط المرسوم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء حيث يحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل مشاريع البناء تطبيقا للمادة 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 حيث يمنح رخصة البناء شرط أساسي لإنجاز بناية أو منشأة لكن يمكن استثناء منحها بشرط احترام بعض الأحكام والتدابير الواردة في القوانين الخاصة المعمول بها، وذلك في الحالات التالية:

إذا كانت البيانات بطبيعتها تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة في القوانين والمنظمات المعمول بها.

إذا كانت البناء أو التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل: النفايات، والانجراف، وانخفاض التربة وانزلاقها، والزلازل.

إذا كانت البناءات نظرا لموقعها أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص.

إذا كانت البناءات بفضل أهميتها وموقعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

إذا كانت البناءات بفضل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة والتعمير.

إذا كانت البناءات بطبيعتها تخل بالمحافظة على المكان أو بالآثار التاريخية.

إذا كان الأمر يتعلق ببناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق من أجل النفوذ إليها والاقتراب منها والتي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحرائق أو كانت منافذ العمارة تشكل خطرا على منافذ الطرق أم المناطق. ومن جهة أخرى يمكن أن يتوقف منح رخصة بناء عمارة على القيام ببعض الشروط وهي:

انجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع إبقاؤها بعيداً عن الطرق العمومية. وفي حالة المكاتب والمتاجر والمؤسسات يجب أن تكون المساحات كفيلة حتى تسمح بمناورات وتوقف سيارات العمل والمستخدمين والمستعملين وزبائن المؤسسة.

انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة ويمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط لبناء العمارة سواء للاستعمال السكني أو غير السكني.

إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغرس ومساحات الألعاب وترتيب للحماية من الحرائق.

بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات صاحب العمارة المزمع انجازها.

مساهمة صاحب البناء في نفقات التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

يمكن أن يتوقف منح رخصة البناء مؤسسات صناعية على حتمية معالجة ملائمة معدة لمعالجة وتصفية أنواع الدخان والغازات المضرة بالصحة العمومية ويمكن فضلا عن ذلك اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.

اولا: الطرق المؤدية:

نظراً لمتطلبات حفظ الصحة العامة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها فإنه لا يمكن منح رخصة البناء بناية مخصصة للسكن إذا كان بعدها يقل عن:

– 50 متر من كلا جانبي محور الطريق السريع و30 متر من كل محور جانبي الطريق الوطني والولائي ويمكن مخالفة قواعد الابتعاد إذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق لاسيما إذا كان الأمر يتعلق بمركز لتوزيع الوقود ولا تطبق الأحكام السابقة على أجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية كما لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن 6 أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي لم ينص مخطط التصفيف عليه، يحضر توقيف المركبات الركاب والبضائع خدمة للبناءات والتجزءات والمجموعات السكنية على حافة الطرق ذات كثافة مرورية، ولا تزود إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد للاتصال مع الطرق ذات المواصلات الكثيفة.

الشبكات الضرورية: يجب ضمان تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني بالمياه الصالحة للشرب والتطهير حيث تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة تزويد مياه الشروب بواسطة الضغط وشبكة البالوعات من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة ويجب أن تنتهي شبكة البالوعات بشبكة واحدة للتصفية كمما يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ة تكون أرضية الساحات المنحدرة بصفة كافية ومنظمة ولها التراتيب الضرورية لصرف سريع للمياه، ويمكن صرف مياه الأمطار ومياه الراسبة الصناعية والمياه المستعملة من كل الأنواع الآتية من التجزئات والمؤسسات الصناعية في الشبكة العمومية للتجهيز شريطة معالجة ملائمة.

ثانيا: موقع البناء وحجمه:

يجب أن تقام البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة، كما يجب أن تتوفر في إنجاز مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني تشتمل على عشرين (20) مسكن على الأقل أن يستفيد النصف على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف المساكن من الشمس ساعتين في اليوم حيث يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفة تضل على الواجهة التي تتوفر فيها الشروط.

ثالثا: مظهر البناء:

يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية كذا بالمحافظة من آفق المعالم الأثرية ويجب أن تبدي البنايات بسيطة في الحجم ووحدة في المظهر كما يجب أن تنسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة المهندسين المعماريين والمناظر العامة، أما بالنسبة لسياج فيجب إنجازه بانسجام كامل مع البيانات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء لا يجوز أن يرتفع أو يتعدى ارتفاع السياجات 240 متر.

رابعا: المساحات الخضراء:

يمكن رفض رخص البناء إذا كانت المساحات الخضراء تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها وإذا كان المشروع يترتب عليه قلع عدد كبير من الأشجار كما يمكن اشتراط إنشاء وتهيئة مساحات خضراء تتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع على العمارات ذات الاستعمال السكني.

إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني:

يقصد بالعمارة السكنية المحلات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية كالفنادق، المشافي، الملاجئ، المدارس، المحلات المخصصة للحياة الجماعية ويمكن أن تشمل العمارات السكنية التالية:

- **غرف رئيسية:** مخصصة للاستراحة والتسلية والإطعام وللنشاط المنزلي المتواصل مثل: قاعات المقام والمطابخ.
- **غرف ثانوية:** معد لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه المراحيض المغاسل، البهو، الكواليس، المداخل، والأروقة الخارجية والأدراج وغرف المهملات.

خامسا: الملاحق:

مثل الدهاليز، مغاسل الثياب، المرائيب.

و يشترط القانون أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة ويجب أن تكون مساحة كل غرفة أن تقل على 10 أمتار ومطبخ 6 أمتار ولا يقل السقف عن 2.60 متر انطلاقا من أرضية تامة التهيئة إلى السقف، أما إذا كان السقف مائلا فيمكن أن يبلغ العلو الأدنى الأكثر انخفاضا 2.20 متر وتهوى وتنار كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة أو فتحات عديدة ويمكن تهوية لغرف الثانوية بواسطة قنوات عمومية.

بالنسبة للمطابخ يجب أن تكون الجدران والسقف عازلا وقابلا للغسل وسهلة الصيانة ويحتوي المطبخ على:

- حوض مائي مزود بمجرى للمياه معقوف.
- حنفية فوق الحوض لاقتراف المياه.
- قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة.
- تهوية طبيعة دائمة وفعالة.

و إذا كان هناك جهاز لإنتاج الماء الساخن يشتغل بالغاز الطبيعي أو بالقارورة أو بوقود السائل يجب أن تكون له وسيلة إفراز مباشرة للخارج مستقلة عن التهوية إما بقناة تنفذ فوق السطح أو بقناة تنفذ إلى الواجهة على بعد لا يقل عن 30 سم من كل منفذ و60 سم من كل فتحة لتهوية دون المساس بالمظهر العام.

سادسا: قاعة المياه:

كل مسكن يحتوي على غرفتين على الأقل دون مطبخ أن يزود بقاعة مياه لها فتحة مباشرة نحو الخارج يجب أن نزود بحوض معقوف ومزود بالمياه ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آلية ويجب أن تكون قاعة المياه وجدرانها وسقوفها عالية وقابلة للغسل مركزية يجب توفير تهوية تضمن وصول الهواء النقي وإفراز الهواء غير نقي بواسطة قناة عمودية تنفذ فوق السياج.

سابعا: المرحاض:

يجب إدماج أو إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود في أكثر من غرفة رئيسية، وبالنسبة لمساكن العمارات الجماعية وفي حالة غرف منعزلة يجب إقرار مرحاض واحد لخمسة (5) غرف واقعة في نفس المستوى ولا يمكن أن يتصل المرحاض مباشرة بالطبخ أو القاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم ويجب أن يكون الوصول إليه دون المرور بالغرف الرئيسية وكما يجب أن تبلغ مساحة 1 متر على الأقل ويجب أن تزود أرضية المراحيض وجدرانها ومقاعدها بتلبيس عازل وقابل للغسل ومحل للصيانة ومتصل بأسلوب التطهير على حوض مزود بأنبوب إفراز معقوف وجهاز يجمع أتلاف المياه الملفوف وغسل الحوض ويكون مرتب بكيفية تبعد كل خطر يلوث الماء الصالح للشرب كما يجب تهوية المراحيض بنوافذ تفتح مباشرة إلى الخارج.

ثامنا: الأدراج والكواليس:

يجب أن يكون أدراج وكواليس وبهو كل عمارة جماعية مهواة بصفة دائمة وعرضها لا يقل عن 1.20 متر ويجب أن يزود كل درج بمقبضين لليد في حالة وجود (3) مساكن أو أكثر في طابق واحد ويجب أن يكون علو الأدراج في طابق واحد ويمكن أن يتراوح علو كل درج 15 و18 سم ما عدا أدراج الدهاليز والمستودعات وإذا كانت الأدراج المؤدية إلى الطابق الباطني توجد في نفس ممرات الأدراج المؤدية إلى الطابق الباطني تماما مع إلزامية تلقي الأدراج هواء نقي بواسطة أنبوب أفقي في جزءه العلوي تهوية بفتحة كافية .

يجب إيجاد باب على مستوى مدخل العمارة بغية عزل الممرات المؤدية إلى الطابق الباطني كما يجب أن تزود العمارة السكنية التي تفوق (5) طوابق على الأقل بمصعد.

تاسعا: سياج الحماية:

إضافة إلى النوافذ الموجودة في الطابق الأرضي والتي تفتح على الشرفات والسطوح ويجب تزويد النوافذ الموجودة أجزاؤها السفلية على الأقل بارتفاع 0.90سم من الأرضية شباك للحماية يرتفع إلى حد 1م على الأقل.

عاشرا: الدهاليز:

يجب أن لا تخصص الدهاليز للسكن ماعدا في البنايات المقامة في المناطق الصحراوية ومع ذلك يجب تهويتها ولا ينبغي أن تفصل بالغرف

الرئيسية مباشرة باستثناء المطبخ ويجب حماية كل فتحات التهوية من دخول القوارض .

احدى عشر: وعاء القمامة:

يجب أن تحتوي كل عمارة جماعية على محل مغلق ومهيأ ومهوى لإيداع وعاء القمامة وأن تكون الأرضية والجدران من مواد كتومة غير نفوذه غير متعفنة أو عازلة ولا يجوز أن تمنح بأي حال منم الأحوال بدخول القوارض ويجب أن يغلق الباب بصفة محكمة مع وجود مركز للغسل وجهاز لصرف المياه لتسهيل الصيانة وأن يكون الدخول إلى المحلات سهلا .

اثنى عشر: الأنابيب:

يجب أن تكون وصلات الشرب وأعمدة التوزيع ذات قطر كافي لتزويد كل أجهزة العمارات في ظروف عادية من المنسوب كما يمنع أن تصل الأنابيب إلى تحمل الماء غير صالح للشرب بشبكة الماء الصالح للشرب علامته دائمة (ماء مضر غير صالح للشرب) وتطلى كل قنوات هذه الشبكة بالون الأحمر في كامل طولها .

ثلاثة عشر: الأجزاء المشتركة:

يجب إقامة الأجزاء المشتركة في العمارة الجمعية ذات عدة مستويات.

- قناة لمرور خطوط لتوزيع تيار كهربائي.

- أنبوب لمرور خطوط الاتصالات (الهاتف، الانترنت....)
- قناة لمرور أنابيب توزيع الغاز والتي تحمل وسائل التهوية في السقف.
- قناة لتمرير أنابيب المياه .
- إنزال خط هوائي للتلفزة في غمد

ويجب أن تكون هذه القنوات ذات قياس كاف وتكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية التابعة للوزارات المختصة.

وزيادة على القنوات السابقة يجب إقرار مجرى للدخان على الأقل لإفراز الغازات المحروقة في كل مسكن.

اربعة عشر: أحكام خاصة:

يمكن مخالفة هذا المرسوم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بانسبة للبنايات ذات الطابع المؤقت والمعد لسد الاحتياجات المستعجلة وقتية وموسمية ويمكن مخالفة هذا المرسوم بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير.

المبحث الثاني:
أدوات التهيئة والتعمير

ان من ادوات التهيئة والتعمير هي: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي

لا يجوز استعمال الأراضي للبناء على نحو يتناقض مع قواعد العمران دون تعريض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها قانونا.

أهداف أدوات التهيئة والتعمير: تحدد التوجهات الأساسية:

المطلب الأول:
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من نظم يصحبه تقرير توجيهي وسندات بيانية مرجعية.

الفرع الأول: موضوع مخطط

التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات وهذا بتقسيم إقليمها على أربعة قطاعات.

يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعته وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

أقسام التعمير في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق سواء بلدية أو عدة بلديات إلى (4) قطاعات.

اولا: القطاعات المعمرة:

تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات والتي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينهما وما من تجهيزات ونشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البيانات المجتمعة كما تشمل أجزاء المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل القطاعات المخصصة للتعمير مع الأمدين القصير والمتوسط في أفاق 10سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليه.

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفاق 20 سنة وكل الأراضي الواقعة في هذا القطاع خاضعة لارتفاع عدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاق إلا في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، وفي حالة غياب تمنع الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها وكذلك التعديلات والإصلاحات الكبرى لبنايات المعنية بالهدم باستثناء المباني المفيدة لاستعمال الفلاحي وكذا التجهيزات العمومية ذات المصلحة الوطنية والبنايات التي تبررها مصلحة البلدية وبترخيص من الوالي وأخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

رابعا: القطاعات غير قابلة للتعمير:

هي التي يمكن أن تكون حوق البناء المنصوص عليها بدقة وبسبب يتلاءم مع الاقتصاد العام مع هذه القطاعات.

الفرع الثاني: محتوى يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا: التقرير التوجيهي:

يقدم فيه عرض عن:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ثانيا: اللائحة التنظيمية:

تحدد القواعد المطبقة مشمولة في القطاعات وهي القطاعات الأربع السابقة حيث يجب تحديد:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عنه الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- الكفاية العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- تحديد التجهيزات الكبرى والأساسية والخدمات والأعمال وطبيعتها ونوعها.

خاصة في شروط البناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود ألفلاحي العالي أو الجيد.

ثالثا: مخططات الوثائق والمستندات البيانية:

و تشمل:

- مخطط الواقع القائم: يتم إبراز فيه الإطار المشيد حالياً وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة.

- مخطط التهيئة يبين فيه قيود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير:

- بعض إجراء الأرض كالساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والجيدة والأراضي ذات الصبغة الثقافية والطبيعية البارزة.

- مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.

- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

- مخطط تجهيز يبرز مخطط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب، مياه التطهير وكذا تحديد موقع التجهيزات.

الفرع الثالث: كيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقرر إعداد عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة إذا كان يضم مجموعة من البلديات التي تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية وثقافية حيث يسمح القانون بأن يضم عدة بلديات وكذا بالنسبة الذي يمكن أن يضم بلدية أو عدة بلديات وكذلك بقرار من الوالي إذا كانت البلديات من نفس الولاية أو قرار وزاري مشترك (التعمير، الداخلية) إذا كانت أكثر من ولاية، والقانون يلزم رئيس كل بلدية بإعداد مشروع وتحت مسؤوليته ومتابعة الدراسات وجميع الآراء والمداولة يجب أن نبين ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها التهيئة.

اولا: كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات في إعداد

القائمة المحتملة للتجهيزات ذات القائمة المحتملة لأن المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة وجماعات الإقليمية ومؤسسات الدولة والمصالح العمومية، وفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المداولة تنشر في مقر البلدية لمدة (1) شهر ويصدر قرار من الوالي يرسم حدود ندخل محيط.

ثانيا: الهيئات التي تستشار في إعداد المخطط:

يقوم رئيس البلدية أو البلديات المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة المسند لها إعداد المشروع والقيام بدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعتمدة وكذا إطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء الجمعيات المحلية وتستشار هذه الهيئات وهؤلاء الذين أسل لهم قرر دراسة عليهم أن يفصحوا على رغباتهم في مدة 15 يوم (أي يفصحوا عن رغبتهم في المشاركة في إعداده وإرسال ممثليهم) بعد انتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات التي طلبت استشاراتها بشأن المشروع المخطط. غير أن يستشار وجوبا الإدارات المعتمدة بالولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية الطبيعية، البريد والمواصلات، بالإضافة للهيئات المكلفة على المستوى المحلي، توزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه، وينش القرار لمدة (1) شهر في مقر البلدية وتبلغ الإدارات العمومية

والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات وتمهل مد 60 يوما لإبداء رأيها، وملاحظتها وإن لم ترد خلال هذه المدة تعتبر موافقة.

ثالثا: الاستقصاء العمومي:

يخضع المشروع المصادق عليه من المجلس الشعبي البلدي للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما وذلك بواسطة قرار من البلدية يحدد في هذا القرار:

- أماكن استشارة المخطط
- المفوض المحقق.
- مدة انطلاق التحقيق وانتهائها.

ينتشر القرار الذي يحدد الاستقصاء في مقر البلدية طوال المرحلة الاستقصاء وتبلغ نسخة للوالي.

1- كيفية التحقيق:

يمسك المفوض المحقق سجل خاص، مرقم من رئيس المجلس الشعبي البلدي، يسجل فيه الملاحظات أو بعرب الذي له ملاحظات كتابياً إلى المفوض أو المفوضين المحققين وبعد انتهاء المدة يقفل السجل الخاص بالاستقصاء ويوقعه المفوض أو المفوضين المحققين. وخلال مدة 15 يوم من تقل سجل الاستقصاء يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. بمصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الملاحظات والاستنتاجات.

رابعا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا يسجل الاستقصاء ومحضر قفله والنتائج التي استخلصها المحافظ المحقق وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية:

بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي لا يتعدى عدد سكانها 200 ألف ساكن.

بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير الداخلية.

بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك بعد استشارة الوالي أو الولاة مع وزير أو عدة وزراء.200 إلى 500 ساكن.

بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءاً على تقرير وزير التعمير واستشارة الولاة للبلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500 ألف ساكن.

اولا - ملف المصادقة:

يجب أن يكون ملف المصادقة من مداولة المجلس الشعبي البلدي رأي المجلس الشعبي البلدي أو المجالس ش .و المعنية.

سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض.

الوثائق المكتوبة والبيانية.

لجمعيات التي يبلغ لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبلغ المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور لوزير التعمير ووزير الداخلية مختلف الأقسام الوزارية المعنية رئيس المجلس الشعبي البلدي مصالح التعمير بالولاية، الفرق التجارية، والفلاحية.

خامسا: مراجعة المخطط وتعديله:

لا يمكن مراجعة أو تعديله إلا إذا كانت المخططات المزمع تعميرها (التعمير، القابلة للتعمير، المستقبلية) في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشايع تهيئة البلدية والبنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها ويصادف على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على .

المطلب الثاني:
مخطط شغل الأراضي

يحدد مخططات الأراضي في إطار توجيهات، حقوق استخدام الأراضي والبناء

الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي .

و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر مربع م2 أو م3 من أحجام وأنماط البنايات المسموح بها.

- يضبط القواعد المطبقة للمظهر الخارجي للبنايات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا مميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

يمكن أن يضم مخطط شغل الأراضي مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح مشتركة أو جزء من البلدية وفي هذه الحالة يحدد الوالي بقرار وباقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي. بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي. بمخطط تدخل مخطط شغل الأراضي وفي حالة بلديتين من ولايتين حدد بقرار مشترك ما بين وزير التعمير والداخلية ويتكفل هذا المخطط ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية والمشاريع ذات المصلحة العمومية.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي:

يحتوي مخطط شغل الأراضي على ما يأتي:

أولا: لائحة تنظيم

مذكرة تثبت تلاءم مخطط شغل الأراضي مع أحكام مخطط التوجيه لتهيئة والتعمير وكذا مخطط التوجيهي للبلدية.

القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة لنوع المباني المخصص بها أو المحظورة وحقوق البناء المرتبط بملكية الأرض والارتفاقات المحتملة وكشروط شغل الأراضي بالآتي:

- المناطق والطرق.
- وصول الشبكة إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية.
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- المساحات الفارغة والمفرزة.

وتبين لائحة التنظيم أيضا نوع المنشآت التجهيزات العمومية ومواقعها ويحدد الطرق والشبكات المختلفة والتي تتحملها الدولة كما هو محدد في مخطط التهيئة والتعمير وكذا الجماعات المحلية وكذا انجازها.

ثانيا: الوثائق البيانية:

تتكون على الخصوص من:

- مخطط بيان الموقع: بمقياس 1/2000، 1/5000.
- مخطط الواقع القائم: بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة: بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي:
- موقع إقامة التجهيزات والمنشأة ذات المنطقة العمومية.
- مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، وما تتحمله الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني: بمقاس 1/500 أو 1/5000 يتضمن على الخصوص لائحة التنظيم ويجسد الأشكال التعميرية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 22 مارس 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومختلف الوثائق المتعلقة بها

أولا: مداولة المجلس الشعبي البلدي

فإنه يقر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق المداولة من المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ويتضمن:

تذكير بالحدود المرجعية لمخطط نقل الأراضي العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

تبلغ المداولة للوالي في حالة كان تابعا لولاية واحدة أو أكثر فيكون بقرار من وزير التهيئة والتعمير، وهذا القرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتضمن مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة في إعداد المخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والجمعيات المعتمدة.

ثانيا: الهيئات التي تستشار

في هذا القرار كما يقوم من جهة أخرى باطلاع رؤساء غرفة التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار والقاضي لإعداد مخطط شغل الأراضي يمهل مهلة 15 يوم من استلمهم المقرر للإفصاح عن رغباتهم المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وبعد نهاية المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قررا يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي غير أنه يستشار وجوبا الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة في الولاية (التعمير الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والثقافية، البريد والمواصلات، وكذا الهيئات والمصالح العمومية التالية: توزيع الطاقة، البريد، نقل، توزيع المياه) وينشر هذا القرار في مقر البلدية لمدة 30 يوم ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والهيئات التابعة للدولة، يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة المجلس الشعبي البلدي ويبلغ المصالح والهيئات العمومية والجمعيات وتمهل 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإن لم تحب يعد رأيها مرافقاً.

ثالثا: مرحلة الاستقصاء العمومي:

يخضع مشروع مخطط POS لتهيئة وتعمير للاستقصاء العمومي مدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية

البلدية قرار بهذا الصدد يحدد فيه المكان أو الأماكن التي تتم فيها، فهذا القرار يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفيات اجراء التحقيق العمومي .

ينتشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي ويبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقليميا .

1- كيفية التحقيق:

يمسك المفوض المحقق سجل خاص، مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي. يسجل ويدون فيه الملاحظات أو يعرب عنها مباشرة او ترسل كتابياً إلى المفوض أو المفوضين المحققين.

وبعد انتهاء المدة يقفل السجل الخاص بالاستقصاء ويوقعه المفوض أو المفوضين المحققين. والذي يقوم خلال مدة 15 يوم من قفل سجل الاستقصاء بأعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الملاحظات والاستنتاجات.

رابعا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق الى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رايه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف .واذا انقضت هذه المدة عدا راي الوالي موافقا .

في حالة تعديل مخطط شغل الأراضي بعد اخذ راي الوالي في الحسبان يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء.

يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الاتية على الخصوص .

- الوالي او الولاة المختصين اقليميا.
- مصالح التعمير بالولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية .

ويوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه مايلي .

- تاريخ بدء عملية الوضع تخت التصرف.

- المكان او الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

خامسا: مراجعة مخطط شغل الاراضي وتعديله:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه الا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تشترط الاتي:

1- اذا لم ينجز في الاجل المقرر لا تمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري او البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

2- اذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب او في حالة من القدم تدعو الى تجديده.

3- اذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

4- اذا طلب ذالك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك البنايات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

5- اذا استدعت ذالك حاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية .

ويصادف على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لا إعداد مخطط شغل الاراضي .بحيث اذا

توفرت احدى الشروط السابقة وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن تبلغ المداولة المتعلقة بذالك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي .

وبعد موافقة الوالي يخضع اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها السابقة الذكر.

المبحث الثالث:

وسائل الرقابة للتعمير عن طريق الشهادات والرخص

نص القانون 29/90 على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابيه وكذا الإشراف والتوجيه والإعلان بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعينة بالحصول على هذه الرخص كما أنه لابد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو احداث تغير فيه أو هدمه وضبطت إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير .

و يتطلب قبل البدء في أي نوع من الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بناء كان أو تجزئة، الحصول على معلومات مسبقة تحدد الحقوق المقررة للمعني على العقار الواردة عليه الأشغال والتي هي الترجمة الفعلية للشهادات والتراخيص الممنوحة من طرف الإدارة .

وتعتبر الشهادات الإدارية نوع من أنواع الضبط الإداري من جهة، وتضمن من جهة ثانية عدم مخالفتها للقواعد والأحكام المنصوص عليها في إطار الرقابة الإدارية على أشغال البناء، وقد يتعلق الأمر بتقسيم عقار مبني، الشيء الذي يستوجب تسليم شهادة قسمة بشأنه، ناهيك عن خضوع الأشغال التي تم انجازها إلى شهادة تثبت مطابقتها لرخصة البناء الصادرة بشأنها، ولذلك

وفي إطار حرص الإدارة الضبطية على مراقبة أشغال البناء والتعمير، تبنى المشرع مجموعة من الشهادات الخاصة كأدوات رقابة قبلية وبعدية، إذ تعد النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، وتتمثل في شهادة المطابقة، وشهادة التقسيم وشهادة التعمير التي تلعب دورا أساسيا في تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.[1]

الفرع الأول: شهادة التعمير .

وهي شهادة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات. والتي تعتبر من الأدوات القانونية الإدارية المعمارية التي ظهرت نتيجة للطفرة العمرانية المتسارعة التي شهدتها وتشهدها جل المدن الجزائرية على اختلاف مستوياتها، وفي ظل التحولات الجذرية في التركيبة العمرانية، الناتجة عن الإجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية، وظهور أنماط قانونية استهلاكية مختلفة للمجال العمراني، تدخل المشرع الجزائري في العديد من المرات موضحا الأطر العامة والوسائل القانونية والتقنية التي من شأنها تنظيم عملية البناء والتعمير، وصولا إلى بيئة عمرانية منسجمة ومتجانسة صديقة للبيئة وتوفر الحد الأدنى من الأمن والسلامة والراحة لكل المحيط.

1- Deviller jacqueline morand, droit de l'urbanisme, Op cit, p 116

تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة المسبقة على عملية التعمير، إذ تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها، والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، وإضافة إلى أنها تدلل على حقوق المالك في البناء على الأرضية طوال مدة صلاحيتها، فإنها تضمن له عدم تعرضه للاعتراض عند إقامة الأشغال في الحدود المقررة فيها، فمن خلالها يتمكن طالبها من التأكد والتعرف على حقوقه في البناء على الأرضية والحدود الإدارية لحق الملكية[1].

و قد تناولها المشرع الجزائري بموجب المادة 51 من القانون رقم: 29 / 90 المتعلق بالتعمير، تمنح لطالبها وهي تعتبر إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، إذ اعتبرها مجرد وثيقة، بمثابة رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري، تسلم لطالبها من أجل إمداده بالمعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية.

ثانيا: شهادة التعمير:

به في البناء على تلك القطعة الأرضية، ومن ثمة فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها[2].

1- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى 2011، ص **97**

2- بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص **124**

أولا: تعريفها:

عرفتها المادة 15 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كمايي:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة.

نص المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 بأن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية [1].

وتم تعريف شهادة التعمير بأنها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، ولم يلزم المشرع المعنيين بعمليات التعمير، بالحصول على هذه الشهادة، بل جعلها اختيارية، من خلال استعماله لفظة يمكن، ولذلك لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها، ليبقى المعني بها يتمتع بكامل الحرية في طلبها أو عدم طلبها.

1- المادة **05** من المرسوم التنفيذي رقم **19/ 15**

ثانيا: أهدافها: [1]

تهدف شهادة التعمير إلى أمرين اثنين:

الأمر الأول يتمثل في التحقق من إمكانية تخصيص الأرض المعينة، ولذلك لابد من احترام القواعد التالية [2]:

- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، كمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو القيود الواردة على حق الملكية.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة كشبكة توزيع الكهرباء أو المياه .

أما الأمر الثاني فيتمثل في ضمان الحماية القانونية لصاحبها، إذ لا يحق للسلطة الإدارية أن تعيد النظر في حقوق البناء المحددة في شهادة التعمير، متى قدم حائزها طلب رخصة البناء قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، ولو حدث تغيير على مستوى مخططات وأدوات التعمير،

1- المادة **51** من القانون رقم **29/ 90** "أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

2- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، **2013**، ص **98**

وإنما لها حق الإقرار بما هو مبين في شهادة التعمير لا غير، كما أوجب المشرع بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15، أن تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، بعد أن كانت المدة شهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 176/ 91، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المشار إليه أعلاه،

ثالثا: خصائص شهادة التعمير:

- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية: فهي تسلم من المصالح الإدارية المختصة بالبلدية

- هي وثيقة كاشفة: باعتبار ان صاحب حق الملكية له اصلا حقا استعمال الملكية غير أن هذه الوثيقة هي التي توضح له طرق الإستعمال وقابليته.

- شهادة التعمير هي سند رسمي ستخرج باسم الطالب أو صاحب حق الملكية أو ملكه القانوني حيث أنه في حاله وفاته بعد الطلب عن الورثة إعادة تقديم الطلب باسمه

- شهادة التعمير محددة المدة:

رابعا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير:

تشترط التشريعات الخاصة بالتعمير بالحصول عليها إجراءات معينة فعلى المعني بالأمر القيام بطلب تقديم طلب أو رفقة ملف ثم تقوم الإدارة بفحص الطلب ثم تسليم شهادات التعمير.

1 - طلب شهادة التعمير:

حسب نص المادة 3 من النصوص التنفيذية رقم 19/15 بعد طلب شهادة التعمير من المالك أو موكله أو أي شخص معنى يجب أن يشملا البيانات التالية:

- طلب خطي ممضى من صاحب الطلب
- إسم مالك الأرض
- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية
- تصميم يوضح الحدود للقطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني ويتضمن طلب بطاقة معلومات

ونشير إلى أن التصميمين يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات المهندس معماري أو خبير عقاري يوضع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يتلو في ذات اليوم .

2- دراسة الطلب

يتم دراسة الطلب مقدم من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتمادا على أحكام أدوات التعمير المعمول بها واستناد إلى ذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص ر م ش ب في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقق العمومي يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهنا يجب على الشباك الوحيد الفصل في الطلب في أجل 15 يوم التالية لتاريخ إيداعه

3- تسليم شهادة التعمير:

بعد التحقيق يتم تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف ر م ش ب وتبلغ خلال 15 يوم الموالية بتاريخ إيداع الطلب وبما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية ومعلوماتية وألزم الجهة الإدارية المخولة بمنحها أن تبين الشهادة المعلومات التالية:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما ظهور تصدع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية من انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط حجارة.

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة، ورغم الطابع الاختياري للحصول على هذه شهادة التعمير، إلّا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها، ذلك أن أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية تحدد من خلال المعلومات الواردة في هذه الشهادة، حيث تحدد شهادة التعمير على سبيل المثال عدد الطوابق المسموح

الفرع الثاني: شهادة القسمة

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، حيث أشار إليها المشرع بالقول " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة

تقسيم عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، ولا تصلح هذه الشهادة كشهادة للتعمير"

وبينت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 176 / 91 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهو ما ذهبت إليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15، غير أن هذه الأخيرة أضافت أنه، يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري، شهادة المطابقة أو غيرها، وتم تعريفها على أنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وتصدر في شكل قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة، وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير بإرادة منفردة بعد دراسة الطلب المقدم من طرف طالب الشهادة، فشهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، ذلك أن هذا التقسيم ينتج عنه عقد ملكية جديد يثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها الجديدة، ومن ثمة حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون، ولذلك كان القرار المتضمن شهادة التقسيم قابلا للطعن فيه بالإلغاء، على اعتبار أنه يحدث أثرا قانونيا يتمثل في تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام.

تتميز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كون شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص تجزئة أو تقسيم قطع أرضية غير مبنية خالية من اثأر البناء أو التهيئة، كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، على عكس رخصة التجزئة حيث ينتج عن عملية التجزئة أجزاء تتمتع بحقوق البناء [1]كما أنها تختلف عن شهادة التعمير، كونها لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير، ويتوقف الحصول عليها، على طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، وتبلغ شهادة التقسيم وفق نموذجها المرفق بالمرسوم رقم: 19 / 15، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، بعد أن كانت المدة شهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 176 / 91، طبقا للمادة 31 منه، وحدد المشرع مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها، في حين[2] كانت في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 176 / 91 محددة بسنة واحدة.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص في المرسوم التنفيذي رقم: 176 / 91 عن إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم في حالة رفض منحها، لكنه استدرك ذلك في المرسوم رقم: 19 / 15 ومكن بموجب المادة 40 منه لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن

1- حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص **99**

2- المادة **32** من المرسوم التنفيذي رقم **176/ 91**

يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويمكنه أيضا إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة:

من أهم آليات الرقابة الإدارية البعدية شهادة المطابقة على أشغال البناء والتعمير، إذ من خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة من مراقبة ما تم انجازه من أعمال البناء، ومعرفة مدى مطابقته لأحكام رخصة البناء المتعلقة به، وقد حدد المشرع مجالا معينا لتطبيق شهادة المطابقة، وبين أهميتها ودورها في دعم عملية الرقابة على أشغال البناء والتعمير بعد إنهائها، وتمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء فهي بذلك وسيلة لمراقبة لمدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها وقواعدها، تصدر في شكل قرار إداري عن السلطة الإدارية المختصة، تثبت مطابقة الأشغال التي تم إنهاؤها لرخصة البناء الصادرة بشأنها.

نص المشرع الجزائري على شهادة المطابقة بالقول"يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أومن قبل الوالي[1]" وأشار إليها أيضا بالقول"يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء

1- المادة **75** من القانون **29/90**

والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[1]"، ويتبين من خلال عبارة "إن اقتضى الأمر " أن مسألة الحصول على شهادة المطابقة هي أمر غير إلزامي، أمّا من حيث الجهة المانحة لها فقد تكفلت بتحديدها المادة 75 من القانون رقم: 29 / 90 والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حسب الحالة، وتأكيدا لما ورد في هذه المادة، أشارت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 176 / 91 أنه " في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إلى الوزير المكلف بالتعمير، متى كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى" والمقصود في ذلك هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا انه في المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15، وعلى خلاف ما جاءت به المادتان السابقتان، ذكرت بصفة انفرادية رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتسليم شهادة المطابقة [2] وجاء تعريف المطابقة بأنه الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم إنجازها بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ولذلك تعتبر شهادة المطابقة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا على احترام صاحب

1 المادة **64** من المرسوم التنفيذي رقم **19/ 15**

2- المادة **02/ 05** من القانون **08/ 15**

الرخصة لمحتوى رخصة البناء، وكذا قواعد ومخططات التهيئة والتعمير، وتعد أيضا ترخيصا رسميا من طرف الجهة المختصة باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغله، كما أنه بمجرد الحصول على شهادة المطابقة يكتسب صاحب البناية الحق في الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية. [1]

الفرع الرابع رخصة البناء:

لقد جعل المشرع رخصة البناء اداة للرقابة والتنظيم العمراني .

حيث اشترط القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 وقبل القيام بالبناء الحصول على رخصة تسمى رخصة البناء .

أولا: تعريف رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار اداري يمنح الادارة بمقتضاه الادارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه بعد ان تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي، وكذا المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية.[2]

1- المادة **61** من القانون **08/ 15**

2- منصوري نورة: **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع**، دار الهدى، الجزائر 2010، ص 39

على أن بناء كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض وتتصل إتصال قرار وقد تتمثل في المباني المخصصة للسكن أو الإستغلال الزراعي أو الصناعي سواء كانت موجودة في الريف أو المدينة ومهما كان الشكل الذي تتخذه منازل عمارات فيلات أسواق مغطات .

أما أعمال البناء بمفهومه الواسع هي إنشاء مباني أو تدعيمها أو تغطية واجهات مباني القائمة وتنص المادة 52 فقرة 1 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على – تشرط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتعمير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم أو تسيج ويمكن تصنيف هذه الأعمال إلى صنفين:

- **الصنف الأول:** يتعلق بتشييد بنايات جديدة أو إنشائها(إقامتها لأول مرة) أما
- **الصنف الثاني:** فيتعلق بالمباني القائمة وتتمثل في تمديد البنايات الموجودة كالتمديد في الطول والعرض للبناء الزيادة في الطوابق ..... الخ .

تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أي التغيير في هيكل لبناء بقصد تعديات معالم البناء والتغيير في شكله

تغيير الواجهة المفضية إلى الساحة العمومية أي تغير الواجهات الخارجية وذلك لعلاقة هذا النوع من لبناء وجمال وتناسق البناء. وقد إشترط

المشرع في المادة 41 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد تغيرات تحضير عقود التعمير وتسليمها وإشترط حيازة رخصة البناء لكل تشيد لبناية تتضمن أشغالها تغير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية ولشبكات المشتركة العابرة للملكية.

ثانيا: أعمال البناء الغير معنية لرخصة البناء:

تنص المادة 50 من القانون 29/90 (لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحمل سرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير ولبناء). ولعل السب في استثنائها أنها تتعلق بقطاع أمن الدولة ويتطلب السرية .

ثالثا: إجراء الحصول على رخصة البناء

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو إجراء ضروري يقدم طلب الرخصة من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر فيه شروط خاصة مع ضرورة تحضير ملف يحتوي على مستندات وبيانات وقد نصت المادة 42 من المرسوم 19/15 أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة لبناء فمن نص المادة نستنتج أنه من له حق رخصة البناء هو

– مالك الأرض حيث يشترط فيه القانون أن يقدم نسخة من عقد الملكية مسجل ومشهر في الحفظ العقاري. أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلة ومشهرة والمتحصل عليها بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتعلق بالتوجيه العقاري، والتي ترتب لصاحبها حقوق المالك فيما يتعلق بالبناء.

كما يمكن لصاحب الامتياز على الاملاك الوطنية الحصول على رخصة البناء.

كما يمكن لصاحب الترقيم المؤقت ان يطلب رخصة البناء لانها ترتب نفس حقوق شهادة الحيازة بموجب قانون المالية 2004.

– المستأجر المرخص له: يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرض أو بناية أن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك المؤجر يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

ا– الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية: يمكن لها أن تطلب رخصة البناء كالمديريات والمصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العمومية ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية .وينسحب هذا على الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية التي يمكن لها طلب رخصة البناء اذا تعلق الامر باستغلال ملك وقفي.

رابعا: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه:

1- الوثائق التي تثبت الصفة:

يتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري
- توكيل طبقا الأحكام القانون المدني
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي

و يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة أو البناية التي تبين أن الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

الوثائق الخاصة بالبناء إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك يجب أن يقدم طالب الرخصة ملف إداريا وآخر تقنيا.

2- الملف الإداري:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة لبنايات المبرمجة على قطعة أرض تقع ضمن السكنات

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية او تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطرة والغير صحية والمزعجة

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أراضي مجزئة برخصة تجزئة.

3- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

ويحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة لقطع الأرضي التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع وعلى 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 5500 وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع ويحتوي هذا لمخطط التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء

- منحنيات المستوى أو المساحة التصليح والمقاطع التخطيطية لقطعة أرضية

- بيان نوع الطوابق والبنايات المجاورة أو ارتفاعها وعددها

- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو طوابقها وتخصيص المساحات المبنية
- المساحة الإجمالية والمساحة المبنية على الأرض
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة مع مواصفاتها التقنية وكذا شبكات الطرق والقنوات المبرمجة على القطعة الأرضية
- تصاميم مختلفة-

خامسا: الجهات المختصة بتسلم الطلب:

حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسلم طلب وملف رخصة البناء وذالك في ثلاث نسخ في الحالة العادية وفي ثمان نسخ اذا تعلق الامر بمشاريع تحتاج راي المصالح العمومية .ويتم التسليم مقابل وصل بعد التحقق من الوثائق المرفقة.

سادسا: الجهات المخولة بالتحقيق في رخصة البناء

يتم الفصل في منح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي او الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية اذا كان هناك مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي مصادق عليه.

وفي حالة غيابهما يتم بصفته ممثلا للدولة .ويتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 ايام التالية لتاريخ ايداع الملف، ويجب ان يتم الفصل من طرف الشباك الوحيد في اجل 15 يوم التي تاريخ الايداع ويبلغ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. [1]

ومن اجل تسريع وتيرة تسليم رخصة البناء وتفادي تراكم الملفات وتعطل مصالح المواطنين فقد حث المشرع الموظفين بالإسراع في تسليم هذه الرخصة وغيرها وفي كل الاحوال في اجال ينبغي ان لا تتجاوز 20 يوم كما نصت المادة 51 من المرسوم15- 19 "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال عشرون يوم الموالية لتاريخ الايداع"

وتسلم من طرف الوالي والوزير المكلف بالعمران في حالة توفر شرطين هما:

- ان لا تكون الاشغال المزمع انجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الاراضي.

1- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19

- ان تتعلق الاشغال بالبنايات والمنشئات المنجزة لصالح الدولة او الولاية او لمصالحها العمومية إما بمنشئات الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذا الموارد الاستراتيجية واما البنايات الواقعة في المناطق المحمية المشار اليها في المواد 44- 45- 46- 47- 49- 98 من قانون التهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة اي عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل الملف في سبع نسخ الى مصالح التعمير قصد إبداء رأيها بالموافقة، وذالك في اجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الطلب .ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها.

الخاتمة

استند المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول وآليات قانونية الهدف منها حماية المنظومة العمرانية بالشكل الذي يؤدي به الى الحد من التعدي على البيئة العمرانية والمحيط البيئي التي تمثلت في القواعد العامة وأدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 ومراسيمه التنفيذية رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الذي عمل على تكريس فكرة الأمن والصحة، بنفس الشكل بالنسبة إلى القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني ودورها في حماية الصحة والمحيط البيئي الايكولوجي، عن طريق القواعد العامة لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم: 15/08، كما تعتبر عملية التنمية العمرانية البيئية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة، حيث أنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة وتلويث المحيط بشتى أنواع الملوثات، ولذلك تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم وصحي، يتماشى وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم من خلال وضع أدوات للتعمير ونصوص قانونية وتنظيمية للتحكم في مسار النمو العمراني المتسارع، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران وأدواته إنصافا للبيئة ولحق الاجيال القادمة في حياة نضيفه، الذي تجسد في المخططات الخاصة بالتهيئة سواء

الوطنية والإقليمية والمحلية التي حاول المشرع ان يدرج هذه المعايير والأدوات الصديقة للبيئة والتي تحمي الثروة الطبيعية وتحافظ عليها بالنسبة للأجيال اللاحقة، والتي جسدها المشرع الجزائري في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم: 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، كما تبنى النصوص البيئية التي أدرجها في القانون رقم: 03 /10 المتعلقة بحماية البيئة، غير أن مجال التعمير لازال يعاني من خروقات وانتهاكات متعددة الأوجه والصور، وهو ما جعل الأهداف المنشودة من خلال هذه النصوص القانونية لم تتحقق، لتبقى الظاهرة العمرانية في الجزائر تبحث عن حلول ناجعة وكفيلة بتوسيع النشاط العمراني بطرق منسجمة ومنظمة، تحترم الانسان ومجاله الصحي النفسي والبدني، لذا تنوعت المخالفات المتعلقة بالتعمير وتعددت، مما قد لا يمكننا من حصرها وتعدادها، إلا أن المشرع جرم الأعمال والأشغال المتعلقة بالتعمير والمقامة خارج الإطار القانوني تحت طائلة عقوبات مقررة، وهذا عبر مراحل، مختلفة وسياسات متعاقبة للتعمير بدءا بالمرسوم التشريعي رقم: 07/94 ومرورا بالقانون رقم: 06/04 وانتهاء بالقانون رقم: 15/08، إلا أنه في نفس الوقت أغفل جوانب مهمة مما فتح المجال أكثر أمام المخالفات أخرى.

قائمة المراجع

❖ النصوص القانونية

- قانون 90- 25 المؤرخ في 18 أكتوبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج رعدد 55 الصادرة بـ 1990/11/18، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95- 26 المؤرخ في 25 مارس 1995.

- القانون 90- 30 .المتعلق بقانون الأملاك الوطنية: مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 .ج ر، العدد 52. الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 . المعدل والمتمم ص508 - 14 .المعدل والمتمم لأحكام قانون الأملاك الوطنية: المؤرخ في 20 جويلية 2008.ج ر، العدد 44. الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 المؤرخ في 1990/12/2 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستديمة.

- المرسوم التنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28- 05- 1991، المتضمن كيفية إعداد وتسليم شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة، مؤرخة الهدم، المعدل والمتمم. ج . رعدد 26، الصادرة في 1- 01- 1991.
- المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 22 مارس 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

❖ **الكتب:**

1) بشير تكجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
2) ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى 2011.
3) منصوري نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر 2010.

❖ **المحاضرات:**

1) نجومن م.قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، 2017.

❖ **المذكرات:**

1) بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.

2) حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2013.

3) سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجيستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011.

❖ **المراجع الأجنبية:**

1) Deviller jacqueline morand, droit de l'urbanisme,.

الفهرس

مقدمة..... 4

المبحث الأول:

ملخص السياسة العقارية في الجزائر

المطلب الأول: في العهد العثماني 7

أولا: أراضي الملك 7

ثانيا: أراضي الوقف 7

ثالثا: أراضي العرش..... 8

رابعا: أراضي البايلك 8

خامسا: أراضي الصحراء 9

المطلب الثاني: في العهد الاستعماري..... 10

المطلب الثالث: بعد الاستقلال من 1962- 1990 11

الفرع الأول: صدور قانون التوجيه العقاري 90- 25 المؤرخ في 18 أكتوبر 1990..... 13

1- رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة 13

أ- إرجاع الأراضي الفلاحية للملك له الأصليين 13

2- إعادة النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية..... 13

3- رفع القيود على العمليات العقارية 14
4- تنظيم السوق العقارية 15
5- إنشاء محفضه عقارية بلدية 16
6- إنشاء حق الشفعة الإدارية 16
7- .إنشاء شهادة الحيازة 16
الفرع الثاني: تعريف للأملاك العقارية حسب قانون التوجيه العقاري 17
1- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية 17
2- الأراضي الرعوية ذات الوجهة الرعوية (م 11) 17
3- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية 17
4- الأرضي الحلفاوية الأراضي ذات الوجهة الحلفاوية 18
5- الأراضي الصحراوية 18
6- الأراضي العامة والقابلة للتعمير (م 20) 18
7- المساحات والمواقع المحمية (م 22) 19
التصنيف القانوني (م 23) 19
1- الأملاك الوطنية 19
أ - الأملاك الوطنية العامة 20
ب- أملاك وطنية خاصة 20
2- الملكية الخاصة (م 27) 20
3- الملكية الوقفية (م 31) 20

الفرع الثالث: أهداف قانون التهيئة والتعمير رقم 90/ 29 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2017 21

الفرع الرابع: مميزات الأراضي القابلة للبناء 21

المطلب الرابع: مراحل تطور التخطيط العمراني في الجزائر وأدوات التهيئة والتعمير 22

الفرع الأول: تطور التخطيط المعماري وادوات التهيئة والتعمير في الجزائر .. 23

اولا: أدوات التهيئة والتعمير عبر مختلف مراحل تطوره. 23

1- مرحلة ما قبل التسعينات 24

أ) العمارة الإسلامية خلال الحكم العثماني..... 24

ب) مرحلة الاحتلال الفرنسي 25

ج) مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية 1987 29

د) مرحلة تطور أدوات التهيئة والتعمير في التسعينات والقوانين التي واكبتها 31

و) صدور أدوات تخطيط إستراتيجية جديدة..... 35

ثانيا: مرحلة ما بعد التسعينات والقانون رقم: 29/90..... 37

1) تعريف أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 29/90 المعدل والمتمم 37

2) أهدافها ومبادئها في ظل القانون 29/90..... 38

3) أدوات التهيئة والتعمير 39
المطلب الخامس: القواعد العامة للتهيئة والتعمير..... 40
اولا: الطرق المؤدية 42
ثانيا: موقع البناء وحجمه..... 44
ثالثا: مظهر البناء 44
رابعا: المساحات الخضراء..... 45
خامسا: الملاحق 45
سادسا: قاعة المياه..... 47
سابعا: المرحاض 47
ثامنا: الأدراج والكواليس 48
تاسعا: سياج الحماية..... 48
عاشرا: الدهاليز 48
احدى عشر: وعاء القمامة..... 49
اثنى عشر: الأنابيب 49
ثلاثة عشر: الأجزاء المشتركة 49
اربعة عشر: أحكام خاصة..... 50

المبحث الثاني:

أدوات التهيئة والتعمير

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 51

الفرع الأول: موضوع مخطط..... 51
اولا: القطاعات المعمرة..... 52
ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير..... 52
ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية 53
رابعا: القطاعات غير قابلة للتعمير 53
الفرع الثاني: محتوى يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 53
أولا: التقرير التوجيهي 53
ثانيا: اللائحة التنظيمية..... 54
ثالثا: مخططات الوثائق والمستندات البيانية 54
الفرع الثالث: كيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 55
اولا: كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات في إعداد 56
ثانيا: الهيئات التي تستشار في إعداد المخطط 56
ثالثا: الاستقصاء العمومي 57
رابعا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 58
اولا – ملف المصادقة 58
خامسا: مراجعة المخطط وتعديله 59
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي..... 59
الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي 59
الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي 61

أولا: لائحة تنظيم 61
ثانيا: الوثائق البيانية 62
الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي..... 63
أولا: مداولة المجلس الشعبي البلدي..... 63
ثانيا: الهيئات التي تستشار 64
ثالثا: مرحلة الاستقصاء العمومي 64
رابعا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي..... 66
خامسا: مراجعة مخطط شغل الاراضي وتعديله 67

المبحث الثالث:

وسائل الرقابة للتعمير عن طريق الشهادات والرخص

الفرع الأول: شهادة التعمير 70
ثانيا: شهادة التعمير 71
أولا: تعريفها 72
ثانيا: أهدافها: 73
ثالثا: خصائص شهادة التعمير 74
رابعا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير 75
1- طلب شهادة التعمير 75
2- دراسة الطلب..... 76
3- تسليم شهادة التعمير 76

الفرع الثاني: شهادة القسمة 77
الفرع الثالث: شهادة المطابقة 80
الفرع الرابع رخصة البناء 82
أولا: تعريف رخصة البناء 82
ثانيا: أعمال البناء الغير معنية لرخصة البناء 84
ثالثا: إجراء الحصول على رخصة البناء..... 84
رابعا: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه 86
1- الوثائق التي تثبت الصفة..... 86
2- الملف الإداري 86
3- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية 87
خامسا: الجهات المختصة بتسلم الطلب 88
سادسا: الجهات المخولة بالتحقيق في رخصة البناء..... 88
الخاتمة 91
قائمة المراجع 93
الفهرس 96