

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تخصص: إدارة الجماعات المحلية



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص إدارة الجماعات المحلية

الموسومة ب:

الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير

تحت إشراف الأستاذ:
بن فاطيمة بوبكر

من إعداد المترشحة:
سليمانى كريمة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

أ. بن خدة سفيان

مشرفاً

أ. بن فاطيمة بوبكر

ومقرراً

أ. مجاهد النجعة الجامعية : 1438-1439 هـ / 2017 - 2018 م عضوا

إهداء

إلى الذين رضيا أن يتحوّلا شمعتين تحترق لتنير لنا الطريق بالعلم والمعرفة لتربيتنا
فسهرا لأجلنا

إلى من كان مثلاً للعطاء فجادت نفسه الكريمة علي بالثمين الغالي وعلمني أن لا
حياة بدون علم و اخلاق "والدي العزيز"

إلى من منحني الحياة والحب آملة أن أكون قد وفيتها بعض من حقها
"والدي العزيزة"

إلى من ساندني مشوار حياتي الأيام بجلوها ومرها "زوجي الغالي "مختار"

إلى من أعطني الأمل والتحدي ابنتي الغالية "مريم حنان ملاك"

إلى أخواتي: محمد ، عبد الوهاب، جميلة، صورية، ليلي، سارة، واولادهم

وإلى اللواتي جمعني بهن أغلى كلمة المحبة في الله : فلاح فاطيمة وسنوسي
فاطيمة،

إلى أغلى أخت وصديقة في الوجود " سماعيل سهام"

كريمة سليمان

شكر وتقدير

أحمد الله العلي القدير، واشكره على ما وفقنا عليه واتم نعمه علي:

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا طيبا إلى يوم الدين

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

ثم أتقدم أصدق وأعمق امتنان إلى أستاذي المشرف "بن فاطمة
بوبكر"

على ما بذله من جهد صادق في متابعته بهذا البحث وتقويمه، فله
منا خالص الشكر ومن الله جزيل الثواب

كما أتوجه بصادق الشكر وعظيم الامتنان لكل اعضاء اللجنة
الموقرة

فجزاهم الله خير الجزاء وبارك الله فيكم

والله الموفق للصواب والهادي إلى الخير عليه توكلنا وإليه أنبنا

يعتبر العمران من العناصر الاساسية التي شهدتها البشرية عبر العصور فهو يرتبط ارتباط وثيقا فطريا وطبيعيا بالإنسان، حيث أن العمران هو المأوى و السكن الذي يستره ويحميه ولا ينتهي العمران إلا بانتهاء الإنسان فهو يتطور من زمن لأخر، ومن بيئة لأخرى ومن مجتمع لأخر.

فكان العمران محل اهتمام، واعتمدت المجتمعات سياسات عمرانية واسعة تهدف إلى تهيئة المدينة في مختلف جوانبه فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض وسيكشف خباياها.

حيث يرى "بعض العلماء أن مصطلح العمران الذي يقابله باللغة الفرنسية l'urbanisme أصل استعماله يعود لابن خلدون الذي استعمله لأول مرة في كتابه (المقدمة)"¹.

أما قانون العمران فهو فرع من فروع القانون الإداري يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة كمخططات شغل الأراضي وكيفية استعمالها ونوعية البناءات المنجزة عليها مما يمكن الدولة المراقبة والتحكم في المجال العمراني فمن اجل ضمان التحكم في ميدان التهيئة والتعمير لابد من اتباع نظامين متكاملين واساسين يدخلان ضمن تدخل الادارة بقراراتها التنظيمية والفردية حتى لا تعمم الفوضى في إطار الرقابة القبلية والبعدية .

حيث أشار القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بقانون 05/04 إلى موضوع أدوات التهيئة والتعمير وجاء قانون 05/04 بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار نفشي البناءات غير المشروعة والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدن وللأوضاع التي شهدتها الجزائر خاصة عقب الزلزال الذي عرفته سنة 2003، ولكن لم يأت بجديد بالنسبة لأدوات التهيئة وبقيت الاحكام تخضع لقانون رقم 29/90 .

¹ حوكمة زغريد، شمس الله بلمع على المشرق، دار الحدائث، بيروت، لبنان، 1976، ص 83.

ويستمد البحث أهمية قصوى من كون أن أي بناء أو محيط عمراني أو منطقة عمرانية قد فرضت عليها جملة من القيود، ويجب أن تخضع لقواعد تقنية محددة مسبقا من قبل المشرع ومتبعة لقواعد تنظيمية محكمة وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الادارية أهمها المخططات العمرانية التي تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير: مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمخططات المحلية والقطاعية ليلها القرارات الإدارية التي تصدر من الجهات الادارية التي تتبع عملية البناء من التراخيص وشهادات التعمير العمرانية .

كما أن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع، هي رغبتنا في معرفة الاسباب الفعلية التي أدت إلى ظهور مخططات جديدة ووسائل للتخطيط العمراني موجهة لعقلنة شغل الاراضي، من أجل الحفاظ على بيئة والثروات الطبيعية خاصة الاراضي الزراعية المهتدة بالبناء عليها .

فإن سبب اختيار ادوات التهيئة والتعمير معرفة الدور الذي يلعبه كلامن المخططين سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يلعب دورا هاما تقديريا على المدى الطويل ومخطط شغل الاراضي الذي يلعب دورا تنظيميا متوسط الأجل .

وكذلك معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في ضبط عملية التهيئة العمرانية في إطار الدور الذي تقوم به الجهات الادارية المختصة في العمران ، وبما أن موضوع التهيئة والتعمير يعد من المواضيع الحديثة في الجزائر، ولم يكن محل دراسات كثيرة من قبل الباحثين ونجدها قليلة جديدة مما أثر في عملية البحث وشكل لنا صعوبة في إتمامه اضافة إلى قلة الكتب المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، هذا ما ادى بنا إلى الاعتماد على المقالات والنصوص القانونية ، ولكن رغم ذلك حاولنا الامام حسب المستطاع بموضوع البحث، ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الاشكالية التالية:

- فيما تكمن الآليات القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، وما هي اهم الوسائل والمخططات المتبعة في ذلك؟

وفي ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التي تساعدنا في دراسة هذا البحث:

- فيما تتمثل ادوات التخطيط العمراني؟

- وما هو سبل الرقابة المتبعة لعملية التهيئة والتعمير؟

قصد الاحاطة والإلمام بأهم ابعاد ومضامين الدراسة وبغية الاجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما وهما المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، الأول يبرز معرفة اهم المخططات التي اعتمدت عليها عملية التهيئة والتعمير والثاني من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية قصد الالمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين وقد تم التمهيد والاستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الاشكالية بروافدها المعروفة منهجيا ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو الآتي:

- الفصل الأول بعنوان التخطيط العمراني ويتضمن مبحثين : (المبحث الأول)خصصناه لأدوات التهيئة والتعمير و(المبحث الثاني) تناولنا فيه المخططات المحلية والقطاعية.

- أما الفصل الثاني فهو تحت عنوان الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة والتعمير وقسمنا الفصل إلى مبحثين : يتضمن (المبحث الأول) الرخص العمرانية أما (المبحث الثاني) فخصصناه لشهادات التعمير .

- وفي الاخير قمنا بخاتمة عامة حول الموضوع الذي تطرقنا إليه باقتراحات وتوصيات وفي اخر المطاف لجأنا إلى بعض المصادر والمراجع التي اعتمدت عليها في هذا الموضوع البسيط.

الفصل الأول
التخطيط
العمراني

الفصل الأول: التخطيط العمراني

باعتبار أن قانون العمران هو مجموعة من القواعد والأنظمة هدفها الحصول على مكان متطابق مع حاجيات تهيئة الهيئات العمومية.

وبذلك هو الغاية التي تؤدي بالدولة وكذا هيئاتها العمومية بالاستغلال العمراني المحكم بوضع برامج ومخططات تسهل استعمالها، ومن هذه البرامج التخطيط سواء كان مجالي أو حضري وتخطيط عمراني.

فيعتبر التخطيط عمل متعلق بمواجهة المستقبل عن طريق التنبؤ به والاستعداد له إذ لا يتم تخيل ما سيحدث من مشكلات وتوضح انسب الخطط الممكنة التنفيذ بمواجهتها¹.

فالتخطيط يحمل العديد من المصطلحات التي تصب جميعها في خانة التنظيم ، باعتباره من أهم الأنشطة الإدارية وهو أول مرحلة من مراحل العملية الإدارية التي تجعلها هادفة وموجهة لغرض معين ممكن التحقيق في المستقبل بقدر ما هو وظيفة مركزية تقع على عاتق الإدارة العليا، كما يصنف ضمن الوظائف الذهنية في العملية الإدارية².

يعرفه الاقتصادي الإنجليزي "ديسكن" بأنه عملية تضمن اتخاذ القرارات الاقتصادية الإجمالية المتعلقة بلماذا وكيف ومتى سيتم الإنتاج ولمن سيوزع، وذلك استنادا إلى مسح اقتصادي شامل وتقدير على درجة عالية من الوعي من قبل السلطة الفعالة³.

فاختلفت الأدوات التي سيرت بها الجزائر خططها العمرانية في النظام الاشتراكي عنها في النظام الرأسمالي، فقد عرفت عدة انواع من الأدوات التي جاء بها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أوجد المشرع نوعاً آخر من ادوات التهيئة الاقليمية التي حددها القانون رقم: 20/01 الذي يعد تكملة قانون رقم: 29/90 وهو ما سنبحثه حول هذا الفصل المقسم إلى مبحثين (المبحث الأول) بعنوان أدوات التهيئة والتعمير و(المبحث الثاني) خصصناه للمخططات المحلية القطاعية.

¹ محمود شمحات: المدخل لعلم الإدارة العامة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص 103

² حمدي شعبان: التخطيط للعلاقات العامة، ط1، الاردن، 2005، ص33

³ عبد الاله أبو عياش، حميد عبد النبي الطائي: التخطيط السياحي، ط1، الوراق للنشر والتوزيع، 2004، ص20

المبحث الأول: أدوات التهيئة والتعمير

إن مصطلح التخطيط العمراني يتبع التطور العام للأفكار حول الهيئة والإقليم ناتجة عن مجتمع حديث ومعاصر على حد حول Alberto Zucchelli .

بمفهوم هو أداة للتنظيم والبرمجة فيسمح للسلطات العمومية على كافة المستويات سواء المحلية ، الجهوية والوطنية من التحكم في النمو العمراني باستخدام أدوات التخطيط العمراني والتي تتمثل في مخططين وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي واللذان أكثر استعمالا في التخطيط العمران المعاصر¹ وسنحاول تجميعها في مطلبين حيث سنتطرق في (المطلب الأول) إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي (المطلب الثاني) إلى مخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU هو أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة، وهو أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة، وهو مخطط كلاسيكي من الجيل الثاني من ادوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP.² كما أنه يعد وسيلة جديدة للتجمع الحضري داخل إطاره البيئي ويراعي جوانب الانسجام بين جميع المراكز الحضرية المجاورة.³

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

¹Cf. Zucchelli (A) : « Introduction à l'urbansime opérationel et à la composition urbaine » Opu, Alger, 1983, Tome1, P 95.

²مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، ص 74.
³كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 81 .

الفصل الأول: التخطيط العمراني

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: « أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

نستنتج من مضمون هذه المادة على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو في اشتراك في شبكة أنابيب الماء الشروب، ووسائل النقل الحضري العمومي وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية، وهذا ما بينته المادة 12 من قانون 29/90 على أنه : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية.

كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جمع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي¹

كما يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الارض والمجال حاضرا ومستقبلاً.²

ويعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتنبؤ والتخطيط المستقبلي³، يهدف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التنمية العمرانية، كما يحدد التخصص العام للأراضي على مستوى البلدية أو عدة بلديات، وكذا توسيع وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى

¹ كمال تكواشت: المرجع السابق، ص 81.

² Benhadi (Daoud), croissance et instrument d'urbanisme, mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post graduation école nationale d'administration , Alger, 1993, p25.

³ أنظر المادة 19 من القانون المرجعي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفصل الأول: التخطيط العمراني

والهياكل الأساسية بالإضافة إلى تقسيم وترتيب القطاعات من حيث التعمير الفعلي والقابلية وعدم القابلية للتعمير¹.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير المادة 1/10 من القانون رقم 90-29، والمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والناتج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة فيحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ومن هنا يظهر الجانب التقني للمخطط PDAU، وبالتالي فهو مخطط إلزامي لكل البلديات طبقا لما نصت عليه المادة 24 من قانون 29/90 والتي جاء فيها: «يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس لشعبي البلدي وتحت مسؤولية»².

كما أنه يعد كوسيلة جديدة لاهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناوله التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والاقليمي ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة³.

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفصل الثالث المادة 17. والمادة 18

والمادة 19 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴.

¹ مجلة مجلس الدولة تصدر عن مجلس الدولة الجزائري (5) منشورات الساحل العدد الرابع (4)، الجزائر، 2003، ص 117

² د. اقلولي أولد رايح صافية: قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة أولى 2014، ص 62-63

³ كمال تكواشت: المرجع السابق، ص 81

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط PDAU والمصدقة عليه ومحتواه الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في: 2005/09/10، ج ر عدد 62 الصادر في 2005/06/01، المعدل والمتمم بموجب...

الفصل الأول: التخطيط العمراني

إن المادة 18 من قانون 29/90 حددت بشكل عام موضوع المخطط، بحيث حددت الخطوط العريضة والإطار العام الذي يلزم على المخطط احتوائها، وإلا عد باطلا وعدم المصادقة عليه وهي:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
 - تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
 - تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- كما نصت المادة 17 على محتوى المخطط PDAU والذي يتكون من:

1. تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

أ) تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

ب) نمط الهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.¹

2. تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22 و 23 من القانون 29/90. وبهذا السبب يجب أن يتم تحديد مايلي:

✓ التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02²

✓ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

¹المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 317-2005 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات اعداد

المخطط PDAU والمصادق عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر رقم 62

²القانون 02-02 المؤرخ في 25 فبراير 2002 يتعلق بحماية لساحل وتنمية الصادر بتاريخ 2 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 10

الفصل الأول: التخطيط العمراني

- ✓ الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انتشارها.
- ✓ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة والمساحات والمناطق المطلوب حمايتها.
- ✓ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، والمنشأة الأساسية والخدمات والاعمال ونوعها.
- ✓ المناطق والاراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتمميع والانهيارات والفيضانات .
- ✓ مساحات حماية المناطق والاراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشأة الاساسية ، لاسيما منها المنشأة الكيميائية والبتروكيميائية وقنوات نقل المحرقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- ✓ المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- ✓ الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- 3. وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية:
- ✓ مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- ✓ مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
- بعض أجزاء الأرض : الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة أو الجديدة، والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير ،والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90-29.
- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشائها.¹

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 317-2005.

الفصل الأول: التخطيط العمراني

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشأة المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.
- كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشأة أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية وأو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة اقليمياً حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط.¹

الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

¹المادة 17 من المرسوم التنفيذي 2005-317

الفصل الأول: التخطيط العمراني

وعليه فإن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي، يكون عن طريق المداولة والتي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن. وإذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين والمعنيين وكيفية مشاركتهم، إنما هذا توسيع لدائرة التشاور وتكسير حواجز التردد وبعث الثقة بين المواطن وإدارته المحلية، خاصة إذا كان المواطنون منظمين ومؤطرين في شكل جمعيات، وفي حقيقة الأمر هذا نداء إلى ضرورة التأطير والتنظيم الجماعي من أجل المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية في إطار التشاور والتحاور وتبادل الاستشارات وهذا في الحقيقة يشرك المواطنين في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته اليومية.²

وعليه فإن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث انه نظام يدعم روح التشاور ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفق القواعد المرسومة والمقررة في قانون البلدية.³

حيث أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص اقليميا، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، من اجل أن يطلع ليها المواطنون⁴، حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعددة والتي تعمل لهذا الغرض.⁵

¹Jose Luis Andres Sarasa, urbanisation et croissance, publisud,2000, p2

²محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية،كلية الحقوق،جامعة الجزائر .

³قانون 90-08 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 17 افريل 1990 الصادر بتاريخ 19/11/15-1990 جريدة الرسمية عدد 15

⁴ المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 يحدد اجراءات المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، جريدة رسمية رقم 26

⁵ المادة 06 المرسوم التنفيذي 91-177

الفصل الأول: التخطيط العمراني

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولهؤلاء المرسل عليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممن لديهم في حالة ثبوت ارادتهم هذه.¹

كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهيات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة وهي كالتالي:

أ) بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الاشغال العمومية
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية
- البريد والمواصلات
- البيئة
- التهيئة العمرانية
- السياحة

ب) بعنوان الهيات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة
- النقل
- توزيع الماء

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي ابلدي المعني أو المجالس المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.² والملاحظة ان هذه المديریات والهيات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية والتعمير، والذي يزيد من دائرة التشاور والمشاركة الجماعية في إعداد المخطط.

كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيات المصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة

¹المادة 07 المرسوم التنفيذي 91-177

²المادة 08 المرسوم التنفيذي 91-177

الفصل الأول: التخطيط العمراني

المنصوص عليها والتي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع¹، حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجالس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قراراً بهذا الصدد:

● يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أوفيهما.

● يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

● يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي²

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذه القرار للوالي المختص إقليمياً³، كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁴.

عند اقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁵.

¹المادة 09 المرسوم التنفيذي 177-91

²المادة 10 المرسوم التنفيذي 177-91

³المادة 11 المرسوم التنفيذي 177-91

⁴المادة 12 المرسوم التنفيذي 177-91

⁵المادة 13 المرسوم التنفيذي 177-91

الفصل الأول: التخطيط العمراني

ومهما يكن من أمر فإن الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار مستقبل البلديات، ومحاولة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشالته اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع¹.

الفرع الرابع: المصادقة على المخطط التوجيهيومراجعته:

إن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 وما يليها أكدت على أن المخطط التوجيهي يرسل عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

الملاحظة اننا في كل مرة تتردد علينا كلمة أو مصطلح "بمداولة"، تفيد التأكد على ضرورة المشاورة ومما يفيد كذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار وهذا شيء جد ايجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي، وهذا فعلا ما يجب تنمية وتعميمه على جميع المستويات وفي جميع الأحوال لأنه يكتسب عظيم ينبغي ان يسود، وفي الحقيقة فلما نجد عملا يمر بهذه الخطوات الايجابية التي تعمق مشاركة المجالس المنتخبة كذلك ايضا فإنه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

● بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

● بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.00 ساكن ويقل عن 500.000

¹محمد جبري، المرجع السابق، ص 23

الفصل الأول: التخطيط العمراني

ساكن وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وهنا الوزير المعني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

● بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر¹، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الآتي:

✓ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.

✓ رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية .

✓ سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

✓ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير تنوحي بوجود وصاية على الهيئات المنتجة في هذا المجال وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.³

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله⁴ إلا إذا كانت القطاعات المزعومة تعميها والمقصود بها القطاعات المعمرة والقطاعات المرشحة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التعبئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المعينة لها.

¹المادة 27 القانون 90-29

² المادة 15 المرسوم التنفيذي 91-177

³ محمد جبيري، مرجع السابق، ص24

⁴ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177

⁴Jacqueline morond-deviller, droit de l'urbansime,4édition , Dalloz, 19 98, p7c

الفرع الخامس: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دوراً مهماً على المستوى المحلي، يظهر ذلك خاصة من خلال مايلي:

أولاً: القضاء على الطابع التقني الانفرادي

طبقاً للمادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 التي تنص على ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما ان المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي¹.

فمن استقرائنا لهذه المادة يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة والتي من الضروري ان يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الاقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط، وهكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموماً والتهيئة العمرانية خصوصاً على مختلف الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية².

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير اطلاع المواطن واشتراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع مجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع³.

ثانياً: تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية:

¹ المرجع نفسه: ص25

² البشير التيجاني: التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 66

³ النذيرالزبيبي، بلقاسم ديب وفاضل بن شيخ: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع " مجلة العلوم الانساني عدد 13 جوان 2000، ص36

الفصل الأول: التخطيط العمراني

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها احكام المواد الموردة في قانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ولقد حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقا من المادة 13 من قانون 20/90 يتجلى لنا بكل وضوح انه من خلال غايته يهدف إلى توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط المخطط مايلي:

- يضبط مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري.
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية.
- تحديد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط والطويل وكذا المناطق غير قابلة للتعمير .
- تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الاراضي المراد بناءها.
- مخطط تدخل المناطق¹.

الفرع السادس: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير² انطلاقا من المادة 18 والتي حددت وضعية المخطط التوجيهي والمتمثلة في:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الاساسية.
- حدد مناطق في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

هذا تحديد عام واولى القصد منه تبيان الوظائف والاهداف الكبرى لأي مخطط من هنا تبدأ تظهر التقنية شيئا فشيئا³ حيث يأتي المشرع في المادة 19 من القانون 29/90 ليقسم المخطط إلى

¹ محمد جبيري : مرجع السابق، ص 26

² المادة 66 القانون 90-25

³ محمد جبيري: مرجع الاسبق، ص 27

الفصل الأول: التخطيط العمراني

أربع قطاعات ، والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير.

أولاً: القطاعات المعمرة (Secteurs Urbanisés)

ويرمز لها بالحرفين اللاتينيين « SU » وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون 29/90 وهي عبارة عن أراضٍ تتواجد أساساً في وسط المدينة وفي أحيائها العتيقة، والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات)، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جداً نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة، ومنه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع والنجاز بناءات فهي قطاعات منتجة، ولكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعاً للبرنامج البلدي المسطر، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص لنسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسة والمعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، وإيضاً لغرض تصحيح بعض الوضعيات، وتفعيلها فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص على ادماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها .

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز ، وعلى هذا الأساس فإنه يجب ان تكون استجابة غدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وبدون

الفصل الأول: التخطيط العمراني

تأخيراً، وهذا بغرض تفادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بنايات أفقياً أو عمودياً¹، بطريقة فوضوية كما يجب أن تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطي فيه الفرصة للأفراد القيام بالمبادرة في التحديد والمساهمة في تزيين وتجميل المحيط المبني والغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.²

ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs a Urbanisées

وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط ويرمز لها بالرمز SAU³

أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة عالية في آجال لا يتجاوز 10 سنوات وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لنشوء وانتشار البناء الفوضوي بمختلف انماطه الصلب والقصديري، والتي تكون في شكل احزمة تحنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني، حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات الفوضوية إلى الاستفادة من مزايا كل من المدينة والريف معاً، المتمثلة في تربية المواشي والدواجن ورعايتها في مداخل المدينة وفي الساحات الخضراء والغابات الخضرية وبالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعمير كقطاعات حساسة جداً تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الادارية لأشغال البناء والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفون المختصون بذلك.⁴

ثالثاً: قطاعات التعمير المستقبلية: Secteurs d'Urbanisation Futu

¹ كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 86

² المرجع نفسه، ص 87

³ حمد حبري، المرجع السابق، ص 28

⁴ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 87

الفصل الأول: التخطيط العمراني

" وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الامد الطويل والبعيد¹ في أفق 20 سنة ويرمز لها بالرمز SUF، حيث هدف من وراء تخصيص هذه الأراضي لحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل مدنية والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات، والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاعات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الاراضي، ووفق لحقوق بناء ضعيفة جدا كاستثناء في الحالات التالية:

- حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني الفلاحي للاستعمال الفلاحي.
 - حالة البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية
 - حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية، والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بنا على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.²
- حيث أن المشرع يهدف من وراء أحكام المادة 22 من القانون 90-29 إلى حماية هذا النوع من الاراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الأصلية الأولى وبالأخص إذ كانت فلاحية، مما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة والريف.³

رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير : Secteurs non Urbanisables :

نصت عليها المادة 33 من القانون 90-29 ويرمز لها رمز SNU، وتمثل في القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق الباء في هذه الحالة محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات.

¹ محمد جبري: مرجع السابق، ص 28

² المادة 22 القانون 90-29

³ كمال تكوشت، المرجع السابق، ص 87

الفصل الأول: التخطيط العمراني

وبمعنى آخر، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً، أو محاجر ذات استغلال منمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة.¹

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بتخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل شبكات التهيئة المختلفة، بمعنى آخر فإن المخطط بنص على تثبيت جميع المشاريع التي تكون قاعدتها محل نزع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية نظراً لطابعها اللصيق بالمصلحة العامة والمنفعة العمومية.²

وحرصاً على الوصول إلى توازن بين مختلف القطاعات ووظائف المدينة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواه في مختلف قطاعات التعمير مثل:

- مناطق النشاطات الخاصة والمتمثلة في مناطق النشاطات الصناعية، ومناطق النشاطات التجارية ومناطق التوسع السياحي.
- المحيطات المخصصة للاستعمال الخاص والمتمثلة في المفرغات العمومية والمقابر....

ومن جهة أخرى وبغرض التحكم في الاستعمال الحسن لحركة البناء والتعمير بإراضي إقليم البلدية، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم بقسم أراضي مختلف القطاعات إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم والقطاعات SU1.SU2.SU3 يقسم إلى مناطق SU خاص بها مثلاً قطاعات التعمير

¹المرجع نفسه، ص 88

²Saidouni.Maouia. Elément diunstruction à l'urbansime, Cosiboh édition, Algérie, p148

الفصل الأول: التخطيط العمراني

SU1.SU2.SU3 يقسم إلى مناطق SAU المبرمجة للتعمير¹ SUF1.SUF2.SUF3 وفي نفس المنحنى يقسم قطاعات التعمير المستقبلية إلى مناطق SNU1.SUN2.SUN3 إلى مناطق SNU والقطاعات الغير قابلة للتعمير، ويمكن تسجيل هذه الخطوات المتعلقة بالتقسيم ضمن المنطق التنازلي للتخطيط العمراني، أين كل آلية أو أداة عليا تصنع شروط وقواعد معينة توجه بها أحكام الآلية أو الاداة التالية أو السفلى، التي تلي الأداة السابقة.

غير أنه يجب الاشارة بأن إتباع نطق التهيئة القائم على تقسيم إقليم بلدية إلى مناطق لا تتلاقى أو تتطابق حتما مع حدود القطع الارضية للملكيات العقارية، حيث أن المناطق العمرانية تتشكل طبقا لنتائج دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واقتراحاته إذ أن القطعة الارضية الواحدة التابعة لنفس المالك قد تكون موضوع تقسيم إلى عدة مناطق او بالأحرى تكون محل تشتيت وتبعثر بين عدة مناطق ومل منطقة مخصصة لمشروع معين، مما يعني أن نفس الملكية لقطعة أرض واحدة قد تخضع إلى قواعد شغل اراضي تتعدد توزع الملكية على المناطق العمرانية حيث كل جزء مت الملكية يخضع من حيث المبدأ بطريقة مستقلة إلى التنظيم الخاص المطبق على المنطقة لعمرانية، ويعد ذلك ن السلبيات الكبرى لنظام تقطيع أراضي اقليم البلدية إلى قطاعات ومناطق والذي يدفع بطريقة مباشرة ملاكي اراضي الخواص إلى اللجوء إلى انشاء تجزئات غير معتمدة هربا من هذه السلبيات ويبيع قطعها إلى الأفراد والوقوع بالتالي كتمية في فح البناء الفوضوي ومن جهة أخرى ومن ضمن المهام الأساسية التي يتكفل بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديد مجموع المحيطات الخاصة بمخططات شغل الأراضي والتي تكون بالشكل التالي:

$$POS+POS2+POS1= PDAU$$

غير أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ومراسيمه التطبيقية لم توضح ما المقصود بهذه المحيطات أو المساحات المخصصة لمخططات شغل الأراضي؟ هل يقصد بها حي من المدينة أو جزء من الحي أو أكبر من حي؟ وعلى أي أساس أو معيار يتم به تقسيم تراب البلدية إلى مجموعة محددة

¹ كمال نكواشت ، مرجع السابق، ص ص 87-88

الفصل الأول: التخطيط العمراني

ومخصصة للإثراء والتفصيل من قبل مخططات شغل الأراضي POS ؟ وهل كل تراب البلدية يجب أن يقسم لهذا الغرض أم فقط الجزء الحضري من إقليم البلدية فقط؟.

فكل هذه المسائل تعد غامضة ومبهما وبالتالي من الضروري أيتدخل المشرع بنص يوضحها من خلال تحديد مختلف معالمها وجوانبها¹ وخاصة وأن من أهم أهداف المخطط التوجيهي مايلي:

- إعادة تخطيط النسيج العمراني.
- التحكم في النمو العمراني للمدينة.
- إيجاد توازن بين قدرات الموضع والنمو لديمغرافي.
- محاولة تكثيف النسيج العمراني وذلك باستغلال المساحات الشاغرة المحصورة بين المباني والذي من شأنه امتصاص عملية التعمير المستمر.
- المحافظة على الأراضي الزراعية
- تنظيم الأطر الحضرية وامتداداتها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة.²

المطالب الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي³

¹ كمال تكواشت: المرجع السابق، ص88-89

² محمد جبري: المرجع السابق، ص 25

³Jean-paulgilli, hubertcharles, acquedelanversin, les grands arrêts du droiy de l'urbansime, 4 édition alloz, 1996, ^02

الفصل الأول: التخطيط العمراني

يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي¹ التعريف الأول: مرجع يثبت في مجال الحضري القواعد الاساسية لشغل واستغلال الاراض وخصوصا البنايات التابعة لها.

العريف الثاني: المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، يعمل على تقنين استعمالات الاراض وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد قانونية لا توجد في نخطط شغل الاراضي.

التعريف الثالث: وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو اقسام ن البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الارض، مخططات شغل الاراضي لها هدف ولى يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الاماكن المخصصة من اجل انشاء التجهيزات وحماية المساحات والاماكن الطبيعية والفلاحية.

التعريف الرابع: احد الوثائق الادارية والتقنية لتخطيط العمراني

الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الاراضي

يحدد مخطط شغل الاراضي التفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء ومنه فإن مخطط شغل الاراضي.

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام وانماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

¹ فاتح اودينة: التوافق بين العوامل البيئية تصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة بوضياف بالمسيلة ، نوقشت يوم 2009/04/11، ص 17

الفصل الأول: التخطيط العمراني

● يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

● حدد الارتفاعات.

● يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها واصلاحها.

● يعين مواقع الارضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الاراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بموجب المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير ومنه يجب الاشارة إلى ان كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الاراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية.

حيث أن الهدف من انجاز اكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ولهذا تسعى البلدية جاهدة استناد إلى صلاحيتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الاراضي بل ومن التزاماته أن تحترم توجيهاته وما جاء به.¹

كما تجب الاشارة إلى أنه يمكن ان لا تغطي كل البلدية بمخطط لشغل الاراضي بل يغطي جزء منها فقط.²

¹ جبري محمد: مرجع السابق، ص ص 57-58
² المادة 34 القانون 90-29

الفرع الثالث: تشكيلة المخطط شغل الاراضي

قوام مخطط شغل الاراضي هو ما يأتي:

أولاً: لائحة تنظيم : تتضمن ما أتي

أ) مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الاراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو للبلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها. ومثل هذه المذكرة إنما تدعم التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي حتى لا يقع هناك تناقص أو اختلالات لا من حيث الموضوع ولا من حيث الاهداف وهذا ممكن جدا ان الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة لمخطط شغل الاراضي.

ب) القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الارض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة هذه النقطة من الصعب التحكم فيها على المستوى العملي والواقع أثبت ذلك خاصة إذا علمنا أن هذا راجع إلى عدة عوامل مختلفة منها تساهل السلطات المحلية وتغاضيها أحيانا على هذه التعديلات الخروقات وهذا ما أدى فعلا إلى تشوه النسيج العمراني جعله غير متجانس.

هذا كذلك أمر صعب بسبب احتمال وجود مليكات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود المشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك.¹

يحدد مهام شغل الارض في هذه الارض حالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الارض.

يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في اي بناء بما يأتي:

¹ جبير محمد: المرجع السابق: ص ص 58-59

الفصل الأول: التخطيط العمراني

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستويات البناء منقوصا منها:
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير مغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.
- كمساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مخصصة لخنز المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.¹

كما يبين مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- المنافذ والطرق.
- وصول الشبكات عليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى حدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكة واحدة
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- المساحات الفارغة والمغارس.

¹ المادة 18 مرسوم تنفيذي 05318

الفصل الأول: التخطيط العمراني

كما تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ما سبق نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة ليت تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

لوائح والمستندات البيانية

تتكون من ما يأتي على الخصوص:

أ) مخطط يان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

ب) مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

ت) خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق والاراضي المعرضة الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الاخطار الكبرى المبنية، كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الانسانية المنطوية على التجهيزات والاطار التكنولوجية.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الاراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمتخصصة إقليميا.

د) مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والاتفاقات الموجودة.

هـ) خطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد مايلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- موقع اقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.

الفصل الأول: التخطيط العمراني

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية¹
- و) مخطط التراكيب العمراني (مقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

الفرع الرابع: إعداد مخطط شغل الاراضي

- يكون اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداد وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي².

حيث تبلغ هذه المداولة للوالي المختص اقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³ إذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الاراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في اطار ما حدده قانون البلدية في فحوى المادتين 09 و 10 على أن البلديات المعنية في اطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف.

¹المادة 18 مرسوم تنفيذي 05-317

²المادة 02 مرسوم تنفيذي 91-178

³المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-178

الفصل الأول: التخطيط العمراني

لكل ما يلاحظ ان كل المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة لأجل المصادقة وإعداد مخطط شغل الاراضي تكون قابلة للتنفيذ فقط بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وكأنها هيئة مصادقة تضيف الطابع التنفيذي على اعمال هذه المؤسسات.

هذا الشكل من المؤسسات العمومية ذات طابع التعاون ما بين البلديات هو نتيجة مباشرة للامركزية حيث أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض أي تعليمات على البلدية في مجال الاعداد والمصادقة على مخطط شغل الاراضي كما ان للبلدية حق توكيل أو اسناد تحضير المخطط إلى مؤسسات عامة للتعاون والتي تأخذ على عاتقها تحضير المخطط وتسييره.

وفي إطار العمل لتحضير واعداد خطط شغل الاراضي فإن المشرع قد وضع اجراءات يجب اتباعها وذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية والهيئات المصالح العامة والجماعات التي يجب استشارها بشأن مشروع المخطط، حيث حدد المشرع قائمة الادارات التي يجب ان تستشار على سبيل الوجوب ويعتبر عدم استشارتها عيب جوهري قد يؤدي إلى الطعن في مصادقة مشروع المخطط باعتبار أن هذا الاجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري.¹

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب لذي يشمل الاراضي ، المداولة المتعلقة باصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة:

. الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

¹ جبري محمد، مرجع، ص ص 61-62

الفصل الأول: التخطيط العمراني

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة¹، في إطار اعداد مخطط شغل الاراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرفقين كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي، حيث لهم مهلة 15 يوماً باتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون ان يشاركوا في اعداد مخطط شغل الاراضي²، يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة (15 يوماً) بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الاراضي حيث يستشار وجوباً:

أ) الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي
- لري.
- النقل.
- الاشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية.
- البريد والمواصلات.
- البيئة.
- التهيئة العمرانية.

¹المادة 04 مرسوم تنفيذي 91-178

²المادة 07 مرسوم تنفيذي 91-178

• السياحة.

(ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي:

• توزيع الطاقة .

• النقل.

• توزيع الماء.¹

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعينة² كما يبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة والتي تستشار وجوبا وتعطى هلة 60 يوم من أجل ابداء آرائها وملاحظاتها وإذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رايها موافقا³.

كما يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

• يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

• يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

• يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي⁴.

بعدها ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص اقليميا.

¹المادة 08 مرسوم تنفيذي 178-91

²المادة 08 مرسوم تنفيذي 2005-318

³المادة 09 مرسوم تنفيذي 178-91

⁴المادة 10 مرسوم تنفيذي 178-91

الفصل الأول: التخطيط العمراني

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط الاراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعرب عنهما مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين¹ وبعد انقضاء المهلة القانونية لاستقصاء يقفل السجل ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء وارساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.²

الفرع الخامس: المصادقة على مخطط شغل الاراضي

يرسل مخطط شغل الاراضي بعد تعديله عند الاقتضاء بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص اقليميا الذي بدي رأيه وملاحظته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي صراحة عد رأيه موافقا³.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة على شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁴ وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية

¹المادة 12 مرسوم تنفيذي 91-178

²المادة 13 مرسوم تنفيذي 91-178

³المادة 14 مرسوم تنفيذي 91-178

⁴المادة 15 مرسوم تنفيذي 91-178

الفصل الأول: التخطيط العمراني

● الغرفة الفلاحية¹.

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 فإن مخطط شغل الاراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه مايلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

الفرع السادس: اهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل اهداف المخطط شغل الاراضي في تنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تتشكل اساس من الرخص والشهادات وجعلها متطابقة مع اهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير اقليمها والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما يبين لمعاملين في مادة العمران والبناء سواء الجماعات المحلية والمعنيين الخواص ما هو غير مسموح والشروط الاساسية للتعمير الواجب اخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء ولهذا الغرض فإن مخطط شغل الاراضي:

- يحدد وبالتفصيل المناطق السكنية، الفردية (التجزئات والتعاونيات العقارية) أو الجماعية أو النصف أو الجماعية (العمارات) والمناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه.

¹المادة 16 مرسوم تنفيذي 91-178

الفصل الأول: التخطيط العمراني

حيث يحدد لكل منطقة من المناطق المذكورة سابقا الاستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الارض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العامة وما يتصل بها ومن حيث الارتفاع ايضا.

● يحدد باقي شبكات الهياكل الاساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات.

● يحدد الاحياء التي يعاد هيكلتها واجراء تحديثها وتطويرها ويعد هذا لتدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن أخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الاحياء الشعبية والسكنات المشقة والاحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة وحتى بعض الاحياء القصدية التي تتواجد على ارضي يمنع فيها البناء نتيجة لخورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والادماج.

● يحدد مواقع الاراضي المخصصة للتجهيزات، حيث كل جزء من اراضي اقليم البلدية يخصص لأداء وظيفة معينة ولا مكانة للارتجالية أو الفوضى.

● يعين مساحات الاراضي الفلاحية والغاية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي والاستيلاء غير الشرعي بالبناء الفوضى وغيره.

● كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر لخارجي للبنيات من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي للسقوف ونوع مواد البناء الواجب استعمالها والألوان وتحديد الشكل الخارجي للسياج والذي يمكن أن يكون موحد بالنسبة لبناءات نفس التجزئة الترابية¹.

● ويحدد بدقة النشاط السائد والنشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها وذلك بحسب طبيعة وتصنيف كل منطقة والنشاطات الممنوعة نظرا عدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عنها مساس براحة الجيران والنظافة والامن العمومي وحماية المحيط المادي السمعي والبصري، حيث أن المناطق المتواجدة في وسط المدينة والمناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت

¹كمال تكواشت، مرجع السابق، ص ص 88-89

الفصل الأول: التخطيط العمراني

صناعية ملوثة غير أنه قد يسمح للبعض منها سواء بإقامة أو توسعة لنشاطات تجارية أو للتخزين كن مع ضرورة الحصول المسبق على رخص إدارية والتي تخضع مسبقاً إلى تحقيق ملائمة وعدم ملائمة¹.

وكذلك من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية ويتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث (3) وهي معامل شغل الأراضي، ومعامل ما يؤخذ من الأراضي والكثافة القصوى للبناء، حيث يعد العامل الأخير ذو طابع وطني ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني، في حين المعاملين الأولين هما محليين ويتم تحديد نسبتها عند الأعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير وبالأخص عند اثناء دراسة مخططات شغل الأراضي.

أولاً: الكثافة القصوى للبناء

لتفادي الكثافة الشديدة للبناءات احكام مخطط شغل الأراضي تثبت قواعد الكثافة المحددة حسب سعة الأراضي المعدة للبناء، حيث ان الفكرة العامة هي تسهيل الكثافة على مستوى مركز المدينة².

وهذا المعامل يعد كأثر مباشر لاعتبار أن لحق الملكية دور اجتماعي، حيث أن هناك فصل بين حقي الملكية والبناء على أن يبقى الأول استثنائاً يخص المالك، في حين يكون الثاني حق للجماعة إذ أنه حسب الفقيه الفرنسي Gilli أن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص وما على فوق ذلك يكون ملكاً للجماعة يعرف

¹ كمال نكواشت، المرجع السابق، ص 90

² Roger saint-AlaryN CORINNE SAINT-Aary-Houni , droit de la constrction édition, Dalloz.2006,p296

الفصل الأول: التخطيط العمراني

باسم المحيط العام، ووجد المشرع الفرنسي في هذه الفكرة إلهاما له، إلا أنه لم يعتمد عليها كما جاءت فبدل أن يحدد الأبعاد المسموح بها للبناء من عرض وطول وارتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء، وهذا حتى يعطى درجة المرونة والحرية اللازمتين لصاحب الملكية في اختيار الشكل ونمط البناء الذي يناسبه وبالتالي، فالعلاقة بين حق الملكية وحق البناء ليست علاقة متعدية، إذ يتفرع عن حق الملكية، والبناء والتعمير حقان هما:

- حق البناء للمصلحة الخاصة وحق العوران للمصلحة العامة ، يخص مادة حق البناء للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة.

وقد تأثر المشرع الجزائري بالنظرية واعتمد المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي، فتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

مثلا في حالة قطعة ارض مساحتها 200 م² فلا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المربع 200 م² غير أن في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء اضافي المقدر بواحد متر 1 على خط عرضي البناية مما يعني عدم احترام هذه النسبة، وهذه الظاهرة منتشرة فيما يخص البناءات الحالية وتعد بالتالي كبناءات فوضوية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة أمره، وتشير الفقرة الثانية من نفس المادة أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق بأهم الاهداف المرجوة من وضع حد للكثافة القصوى للبناء وهي تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن وهذا بوضع حد للبناءات العالية وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقية على نشر التعمير أفقيا وفغي حالة المخالفة للحد المذكور، فقد يتعرض

الفصل الأول: التخطيط العمراني

صاحبها إلى عقوبات رديئة واخرى مصححة قد تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي أو جزئي لقسم من البناية الفوضوية.¹

ثانيا: معامل شغل الاراضي

وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبناية من الابعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع وتعد عملية تحديد معامل شغل الاراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة:

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات غير المغطاة بسقف، ويعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصميم الهندسية المعمارية والمساحات العقارية وتجدر الاشارة أنه غرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية) أو القطاعات المخصصة لتعمير المستقبلي، والتي هي عموما عبارة عن قطع ارضية ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلاني لهذه الارضي وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الاراضي عالي جد.²

وفي نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الاراضي بحسب النشاط الممارس والسياسة العمرانية المتبعة فقد يشجع نمط معين من الانشطة على حساب الانشطة الاخرى، مثر قد يكون معامل شغل الاراضي يساوي 2 بالنسبة للبناءات المخصصة للسكن ومعامل شغل الاراضي يساوي

¹ كمال نكواشت، مرجع السابق، ص 91

² المرجع نفسه، ص 92

الفصل الأول: التخطيط العمراني

4 للبناءات المخصصة للمكاتب والمحلات التجارية حيث يترتب عن انجاز هذه الاخيرة ربع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية.

ثالثا: معامل ما يؤخذ من الاراضي

معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الارض لمخصصة للمبنى، والقصد من انشاء هذا المعامل هو إلزام اصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد انجازها.

المبحث الثاني: المخططات المجالية والقطاعية

لقد كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محددة في المخططات الوطنية، بعد صدور نصوص قانونية تضيئي عليها لطابع التنظيمي وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهم قانونين حددان أدوات التهيئة العمرانية وهذا ما سنوضحه في المطلبين التاليين¹.

المطلب الأول: المخططات المجالية

أخذت الدولة على عاتقها سياسة شاملة لمسح الفوارق بين المدن والابتعاد كل البعد عن كل المشاكل التي كانت منها سياسة التهيئة العمرانية لسنوات لهذا كان التفكير من اجل التحكم في التجمعات السكانية ومعالجة الوضع من حيث البرمجة والتخطيط لدفع ديناميكية تطوير الإقليم وذلك بخلق تناسق بين أدوات التخطيط المجالي والحضري، فحددت المادة 07 من القانون رقم 01-20

¹SNAT : Shéma national d'aménagement du territoire

الفصل الأول: التخطيط العمراني

أنواع أدوات التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة وسنواصل من بين هذه الأدوات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT وSNAT¹

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المادة الأساسية والخاصة للمشكلة لهذا القانون وحسب ما صنفته المادة 07 من القانون رقم 01-20 من أدوات التهيئة الإقليمي الذي يشمل كامل التراب الوطني يترجم ويطور الترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتهيئة المستدامة².

أولاً: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة المخطط الأول من نوعه منذ تحقيق الاستقلال الوطني فو إطار تصب فيه كل المشاريع والاستثمارات وتنطلق منه السياسات كذلك يشمل كل القطاعات الوزارية والمجالات الحيوية التي من شأنها تحقيق تنمية مستدامة من بينها وزارة الفلاحة والصناعة النقل والطاقة والمياه والسياحة والبيئة وقطاعات التربية والتعليم العالي والبحث العلمي والثقافة. كما هو أداة رئيسية وإطار مرجعي لعمل السلطات العمومية³

ثانياً: محتوى واهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

¹ SRAT : Schéma régionaux d'aménagement du territoire

² قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق، ص 113

³ المادة 7 من القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والإقليم

الفصل الأول: التخطيط العمراني

يترجم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الاساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، كما يشكل الاطار المرجعي لعمل السلطات العمومية¹، إذ يهدف المخطط إلى تحقيق الغايات المحددة في المادة 4 من قانون 01-20 وتمثل في مايلي:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.
- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والاقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر المدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية الهضاب العليا والجنوب.
- دعم تفعيل الاوساط الريفية والاقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات من أجل استقرار

- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى
- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.
- حماية الاقاليم والسكان من الاخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية .
- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للمواد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة

ثالثا: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يتم إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وذلك بمبادرة الدولة التي تتمثل في الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير والتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم مما تنص به المادة 19 من القانون رقم 01-20 التي جاء فيها: " تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ". وتعدده الدولة بالعلاقة مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها وبالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية كما يساهم المواطنون في إعداده وتنفيذه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

¹المادة 8 من قانون 01-20

الفرع الثاني: مفهوم المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

جاء قانون رقم 01-20 سالف الذكر بأدوات لتهيئة الإقليم على مستوى فوق البلدي ، وأهمها المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم والذي بدوره يحدد التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة. بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، كما تم تأسيس المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم بموجب المادة 48 من القانون رقم 01-20.

أولا :تعريف المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية:

هو أداة التطبيق المباشر لتجسيد توجيهات المخطط الوطني، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة، ويحدد نفس الاجراءات التي يحدد بها المخطط الوطني، ويتكفل بالتنمية الجهوية ، عاملا على تبسيط وتكيف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

ثانيا: محتوى المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.:

يحدد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم التوجيهات الاساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات ويتضمن :

1. تقييم الاوضاع.
 2. وثيقة تحليلية استشرافية.
 3. خطة مرفقة بوثائق خرائطية تبين مشروع تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة لكل برنامج جهة.
 4. مجموع الترتيبات المتعلقة بمشروع تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.
- يعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم فيما يخص برنامج الجهة للتهيئة والتنمية المستدامة ما يأتي:
1. المؤهلات والوجهات الأساسية وقابلية الاستلام الخاصة بالقضاء المقصود.
 2. موقع البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنطقة الوطنية.

الفصل الأول: التخطيط العمراني

3. الترتيبات المتعلقة بالحفاظ على الموارد ولا سيما منها الماء واستعمالها استعمالاً رشيداً.
 4. تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء.
 - 5- ترقية الأنشطة الفلاحية وتجديد أحياء الفضاءات الريفية مع مراعاة تنوعها وضمان تحسين الإطار المعيشي للسكان وتنوع الأنشطة الاقتصادية وسيما غير الفلاحية منها.
 - 6- الأعمال المتعلقة بتفعيل الاقتصاد الجهوي عن طريق دعم تطوير الأنشطة والشغل وإعادة تجديد وإحياء الفضاءات المهتدة.
 - 7 - المشاريع الاقتصادية الواعدة للتصنيع والموفرة لفرص الشغل.
 - 8- ترتيبات تنظيم البيئة الحضرية والتطوير المنسجم للمدن.
- الأعمال التي تتطلبها الفضاءات الهشة بيئياً أو اقتصادياً وسبل معالجتها.
 - الأعمال الخاصة بالحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي والأثري وتنمية من خلال ترقية أقطاب للتطور الثقافي والأنشطة المرتبطة بالإبداع الفني والاستغلال المناسب للثروات الثقافية¹
 - برمجة البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية وانجازها.

ثالثاً: أبعاد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم :

يحدد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم الأعمال ذات الحصص الزمنية كما يمكنه أن يوصي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام والإجراءات الخاصة².

¹ اقلولي اولد رابح، مرجع سابق، ص 120.
² الفقرة الاخيرة من المادة 49 من القانون 20-01 سالف الذكر

الفصل الأول: التخطيط العمراني

فهو يتميز بالطابع الإلزامي، إذ يلتزم المتعاملون في مجال العمران وتهيئة الإقليم بالعمل وفق قواعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم خاصة أنه يحدد التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعتبر قانوناً¹.

رابعاً: إجراءات إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم :

تنص المادة 50 من القانون رقم 01-20 على أن تتولى الدولة إعداد المخططات الجهوية لمدة 05 سنوات وتتم المصادقة عليه عن طريق التنظيم .

وتتم المبادرة بإعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم من قبل الدولة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار الاختصاصات كل منها، وكذلك التشاور مع الأعراف الإقتصاديين والاجتماعيين للتنمية. كما يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما².

المطلب الثاني: المخططات القطاعية

الفرع الأول: تعريف المخطط البلدي للتنمية المحلية PCD

هو برنامج الدولة ذي التسيير اللامركزي الأكثر استعمالاً منذ 1974 ويتعلق باستثمارات التنمية لصالح البلدية في إطار التوجيهات الوصلية للتنمية وقوانين المالية من قبل الدولة مستمداً ميزانية التجهيز المحددة لنفقات الدولة سنوياً يطلق عليه PCD

أولاً: طريقة تسجيلها: تتولى اللجنة التقنية للبلدية عند نهاية كل سنة لكل عملية مقترحة بعد عملية احصاء وتحديد جميع حاجيات سكان البلدية وترتيبها حسب الأولوية، من خلال اعداد البطاقة يتم تحديد طبيعة الأشغال والتجهيزات المراد إنجازها والكلفة المالية للمشروع.

¹ADJA (Djillali)etDroBenko (BERNARD)op-cit,p93

²الفقرة الاخيرة من المادة 49 من القانون 20-01 سالف الذكر

الفصل الأول: التخطيط العمراني

ثانيا: تعرض الاقتراحات المضبوطة من طرف اللجنة التقنية للبلدية على اللجنة التقنية للدائرة كما تسلمها وترتيب أولويتها تبعا لأهمية كل مشروع يتم التأهيل والمصادقة على المشاريع المقبولة ويمكن مع إمكانية التكفل المالي ليضعها ضمن مداولة المشاريع القطاعية للولاية من خلال PSD

ثالثا: تتوج أشغال لجنة الدائرة المنفذ للقرارات المتخذة والمتوصل إليها في محضر اجتماع يرفع إلى اللجنة التقنية للولاية يتزأس الوالي بحضور مدير التخطيط والتهيئة العمرانية للولاية، مديرة البرمجة ومتابعة الميزانية D.P.A.T وكذا رئيس المجلس الشعبي الولائي حيث يتم إجراء عملية التحكيم للعمليات المقترحة المرفقة إليها من قبل لجنة الدائرة.

ثالثا: تتوج اشغالها بالمصادقة على المشاريع المقبولة وتسجيلها وقد يؤجل التكفل ببعض منها لسنوات قادمة حسب أهمية وأولوية المشاريع المقترحة، ظهر من خلال ذلك أن الوالي هو المسؤول الأول عن ضبط واعداد برامج التنمية المحلية التي تستند عليها سياسة المدينة بعد أن يتم إعداد المخطط الخاص بالتنمية المحلية وفق الاجراءات المذكورة أعلاه وفي حدود الموارد المتوفرة يبلغ مقرر التسجيل عمليات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق رئيس الدائرة استلامه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمقرر التشغيل بدعوى إلى عقد جلسة مداولة لأعضاء مجلس الشعبي البلدي تعلمهم من خلالها بالمشاريع المشار إليها في مقرر سجل العمليات التي استفادت منها البلدية خلال هذه السنة ليتم بعد ذلك المصادقة وعلى ادخال استراتيجية العمليات الجديدة إلى مداولة المخطط البلدية للتنمية وذلك تمت مداولة تسمى مداولة جدول العمليات ثم يتم ضمن مداولة اخرى تحديد كيفية تنفيذ هذه المشاريع إما عن طريق المقاولات الصفقات العمومية أو بوسائل وامكانيات البلدية في أكثر الحالات وتعليمات من الإدارة الوصية لبلدية يتم تفادي التنفيذ عن طريق الوسائل الذاتية للبلدية لاعتبارات تتعلق بالوسائل المالية من جهة وتفادي العمليات المالية المشبوهة.

ثانيا: أهداف المخطط التنموي "PCD"

الفصل الأول: التخطيط العمراني

1- تهدف المخططات البلدية للتنمية إلى تحسين الاطار المعيشي للمواطن من خلال المشاريع المسجلة كل سنة والتي تمس المجالات الاقتصادية والاجتماعية ورياضية.

2- بعث اقتصاد المدينة من خلال توفير فرص عمل عند انجاز هذه المشاريع.

3- الزيادة في مداخيل الولاية والبلدية الضريبة

الفرع الثاني: تعريف المخطط القطاعي للتنمية PSD

هو ثاني مخطط يهدف إلى تحقيق سياسة المدينة، فحسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 81-380 هناك نوعان من المخططات بالإضافة إلى المخطط البلدي للتنمية هناك البرنامج القطاعي للتنمية.

اولاً: طريقة تسجيل المخطط القطاعي للتنمية PSD:

البرنامج القطاعي للتنمية هو مخطط وبرنامج تدخل ضمن كل استثمارات الولاية والمؤسسات العمومية التي تكون وصية عليها او يتم تسجيل هذا المخطط باسم الوالي الذي يسهر على تنفيذه ويكون تحضير المخطط القطاعي للتنمية بدراسة اقتراحات المشاريع في المجلس الشعبي الولاوي الذي يصادق عليه ثم تكون دراسة الجوانب التقنية من طرف الهيئة التقنية بعد ارسال المخطط التقني لها.

ثانياً: مراحل انجاز PSD

بعد المصادقة من قبل المجلس الشعبي الولاوي على مدونة هذه بعنوان القطاعات والهيئات المختصة بالولاية حيث تسجل في وزارة المالية هذه البرامج الوالي الذي يعتبر الأمر بالصرف الوحيد، ويتولى كل قطاع وحسب الإجراءات المنصوص عليها في قانون صفقات العمومية اختيار مقال الانجاز لتتكلف بعد ذلك كل مديرية مباشرة منح الأمر بالخدمة المقابلة صاحبة المشروع وتتولى المصالح التقنية للمديرية المعنية بمراقبة انجاز المشروع والتنسيق مع مختلف هيئات مثل: هيئة المراقبة التقنية للبناء CTC كما يمكن اشتراك رؤساء المصالح التقنية للدائرة للقطاعات السابقة متابعة المراقبة التقنية.

الفصل الأول: التخطيط العمراني

وبهذا الصدد ينبغي الإشارة لأهمية وجود الوعاء العقاري والدراسات التقنية التي أصبحت مثل حجر الزاوية التي تركز عليها هذه المشاريع.

الفرع الثالث: أهداف المخطط القطاعي للتنمية PSD

يهدف هذا البرنامج والمخطط لتحقيق التوازنات الجهوية خاصة

- تجهيز مراكز الحياة وتطوير الجهات الجوارية.
- تصحيح الإختلالات المحتملة في حالة تنفيذ مخططات بلدية للتنمية.
- تنمية التهيئة الحضرية بتشجيع الاستثمار الخاص.
- الدعم والمساندة في خلق مناصب شغل في البلدية.
- المساهمة في تحسين ظروف حياة المواطنين.

الفصل الثاني:
الرقابة
الإدارية
المسبقة لتهيئة
والتعمير

الفصل الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة

والتعمير

إن كل عملية تتعلق بالتعمير سواء كانت من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين من أجل منفعة عامة أو خاصة، فيجب أن تخضع لإجراء سابق على عملية البناء.

حيث حدد المشرع انطلاقاً من قانون 29/90 وسائل للرقابة الإدارية على عملية التعمير، ومنها مجموع الرخص والشهادات التي تنظم عملية البناء والتعمير وتم تحديدها في المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03-2006 المؤرخ في: 2006/01/07، وكذا الفصل الخامس من المواد 50 إلى 69 من قانون 29-90 (1). الذي جاء بجملة من الشهادات والرخص التي تمكن الإدارة من القيام بمهامها الرقابية سواء كانت قبلية أو بعدية حيث تشكل قيوداً قبل البدء في البناء أو إحداث تغيير أو تجزئة عقارات، وبذلك سنحاول من خلال هذا الفصل بعنوان الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة والتعمير في تحديد أهم الرخص السابقة لعملية البناء، تعريفها، خصائصها، أهدافها، إجراءات الحصول عليها ونطاق تطبيقها في (المبحث الأول)، أما (المبحث الثاني) فخصصناه للشهادات التي تنظم عملية البناء والتعمير.

المبحث الأول: الرخص التي تنظم عملية البناء

تعتبر مسألة الرقابة الإدارية السابقة لعملية البناء، من المسائل الحساسة والهامة حيث أن رخصة البناء التي تعد من الآليات الأكثر فعالية ميدانياً وتعتمد عليها كل الإدارات والسلطات الفضائية لسطر رقابتها، ورخصة التجزئة التي يمكن أن تخص قطعاً أرضية وفي هذه الحالة تكون إجراء سابق على عملية البناء فتمنحها الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران، والغرض منها الحد من البناء الفوضوي والعشوائي.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

في أي مجتمع متحضر هناك مسائل تسيير حركة البناء وتشيد المدن طبقاً لقواعد وأصول محددة ومرسومة من أجل المحافظة على تنسيق المباني وجمالها، مما يستوجب إجراء عملية رقابة على تشيدها عن طريق جهاز إداري يختص بمنح الرخصة البناء، فهي إجراء ضروري منسق تسلم لتشيد بناء فبدونها

والتعمير

لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما إنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني.

وهو ما يتطلب تعريفها في (الفرع الأول) تبيان خصائصها كقرار إداري مسبق في (الفرع الثاني) أما (الفرع الثالث) تحديد أهدافها

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

إن رخصة البناء لم يعرفها المشرع الجزائري في قانون التعمير ولا بقوانين أخرى، حيث تحت تحاشي المشرع مسألة تعريفها شاركا المجال للفقهاء والقضاء، كونها عادة يقدمان تعاريف جامعة ومن بين التعاريف القضائية والفقهية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة تولوز في 1974/02/07 بأنها " ترخيص إداري بإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليست لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حق بالملكية".¹

فلم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بل اكتفي في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشيد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس المحيطات الضخمة منه، أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييح² وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها " يشترط كل تشيد لبنانية أو تحويل لبنانية رخصة البناء...".³

¹ خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء ، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 26

² د. اقلولي، مرجع سابق، ص 134

³ مرسوم تنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها 1 عدد 07

والتعمير

فمن خلال محتوى المادتين يتوضح لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري¹ لكل شخص جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعك بكل النسخ الاتي تثبت الصفة²

فطبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة له في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (08) سخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات والتي تميزها عن الوثائق الاخرى وهي:

1. رخصة البناء هي رخصة مسبقة بمعنى أنها جوهرية وضرورية ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء، فبدوره لا يمكن البناء.³
2. رخصة البناء قرار إداري يصدر جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي . الوالي او الوزير المكلف بتعمير.
3. رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "ق البناء مرتبط بملكية الارض...ويخضع لرخصة البناء.."
4. رخصة البناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة ادارية مختصة محددة قانوناً

الفرع الثالث: أهداف رخصة البناء

تعددت أهداف رخصة البناء ومن اهمها:

1. أداة مراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

¹المادة 42 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المشار سابق

²نفس المادة

³ محمد جبيري، رجع سابق، ص 70

2. تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما تستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا ان المشروع المتعلق به موافق لأحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه..."
3. تسمح بإجراء عملية الرقابة على انشاء البنايات وتشيدها.
4. تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتسيق المباني
5. وسيلة ناجحة لتنظيم وتأطير التطور العمراني
6. وثيقة مسبقة فلا يشرع في اشغال البناء الا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الاشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 التي جاء فيها: " عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر اثبات المخالفة وارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة..... يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل ثمانية أيام....."

المطلب الثاني : مفهوم رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة هي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين او أكثر بغرض البناء حيث نصت المادة 57 من القانون رقم :29/90 على ان:"تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو هدة قطع من ملكية عقارية واحد أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها"

فكل عملية تقسيم ملكية عقارية مهما يكن موقعها تشرط الحصول على رخصة التجزئة إلا أننا نشير إلى أن هذه العملية لا يمكن بأي حال من الاحوال اشتراطها في حالة الهياكل القاعدية ذات الطابع السري لتعلقها بمقتضيات الدفاع الوطني، والهياكل القاعدية العسكرية المتخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما تشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا

والتعمير

استراتيجيا والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات التي تحدد عند الاقتضاء بموجب قرار مشترك بين الوزير المطلق بالتجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين بهذه الهياكل.

ولهذا سنحاول التطرق إلى تعريفها في (الفرع الأول) اما خصائصها في (الفرع الثاني) وفي (الفرع الثالث) اجراءاتها.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

لم يرد تعريف رخصة التجزئة في قانون التعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، حيث تعرض لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، فمن نص المادة 57، يتوضح ان رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل اقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها.

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة، حيث يحتوي الطلب على وثائق تثبت صفته كمالك¹، ووثائق تخص عملية التجزئة تتضمن تصميمات الموقع القطعة الأرضية وحدودها ومساحتها وخصائصها التقنية، ونقاط وصلها بشبكة الطرق لمختلفة وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، وكذا الشبكات توزيع الغاز والكهرباء والانارة العمومية ومواقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، ومساحات الاتفاقات الخاصة.²

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية يتم اقامة المشروع فيها.³

¹المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر

²المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر

³ المادة 10 من نص المرسوم

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في كشل قرار اداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره وهي جهة إدارية محددة قانون في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاص، فلقد لزم المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الاداري في شكل معين واجراءات محددة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذل فقرارها يصبح غير مشروع¹.

عرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفة قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها: " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر في موطنه أن يقسمها على قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية"² رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار وكما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس باحترام تام لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة لا تسلم إلا لشخص الطبيعي او المعنوي المتحصل على ملكية أرض.

رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

يترتب على اعتبار رخصة التجزئة "قرار الاداري" وفي حالة نزاع فالحق القضاء الاداري هو المختص بالنظر فيه

تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفة.

¹ حجوم كلثومة: النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير ، فرع القانون العقاري والزراعي ، كلية

الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص44

² عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ص43

رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار اداري الذي يجب أن يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية

الفرع الثالث: اجراءات اصدار رخصة التجزئة

تقوم التجزئة إذا كانت عملية عقارية، بموجب قرار اداري صادر من سلطة مختصة وذلك بطلب من المالك أو عن طرف موكلة، والذي يجب عليه أن يرفق ملف كاملا مع طلبه، يتضمن الملف جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية لها صلة بالقطعة الجزأ ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها¹.

حيث جاء في المادة 58 من القانون 29/90 " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الاشغال المحتملة للتجهيز بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بانجازها في اّجال محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعماري وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنائات المزدهم تشييدها²

1. طلب رخصة التجزئة:

يقدم طلب التجزئة متقبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة ويجب ان يقدم صاحب الطلب وثائق تثبت صفته كمالك بعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة وتتم مايلي:

أ) صفة طالب الرخصة:

إن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الارض، وتمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، بتالي لا يجوز لغير مالك الارض أن يحصل على رخصة التجزئة.

¹ زري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص ص 49-50

² لقلولي : مرجع السابق، ص 160

ولقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 1-176 على ان يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل.

القانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة، فهو من يملك القطعة الارضية، بمقتضى عقد الملكية، كما منح القانون للوكيل حق الحصول عليها بالتعويض من قبل المالك الاصلي.

(ب) مضمون الطلب:

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يطلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على مايلي¹

1. تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الواجهة والهيكل القاعدية الخدمة مع البان طبيعية وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال والتي تمكت من تحديد قطعة الارض .

2. التصميم الترشيدي المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البيانات التالية:

- حدود القطعة الارضية ومساحتها
- منحنيات المستوى وسطح السنوية مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق والقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الاز والكهرباء والهاتف والانارة العمومية
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية².

¹ محمد جبيري، المرجع السابق، ص 84

² المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمنتم

3 مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أوالغازية المضرة بالصحة العمومية الزراعة والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المهتدة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

4.مذكرة تشمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الارضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف اشكال الارض مع توضيح عدد المساكن ومن حسب العمل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها .
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

5. برنامج الاشغال التيوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات التهيئة المقرر انجازها

- وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليف وتوضيح مراحل الانجاز واجال ذلك عند الاقتضاء.
- دفتر الشروط بعد حسب النموذج الذي اشاره الوزير المكلف بالتعمير حدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفقة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات¹

ويتضح من ذلك أن المشرع قد جمع بين مشروع البناء والغرض من التجزئة بعد عملية التقسيم ولم يجعل بعضها اجباري وبعض اختياري¹

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم

6. التحقيق في الطلب:

إذا استكمل المالك أو موكلة ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكور سالف عليه أن يقدمه في (5) خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا ويكون ذلك موضح في الوصل الذي يقدم للمعني عند ارسال طلبه².

أ) مضمون التحقيق:

إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة وتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.³

ففي دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فان المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.⁴

نجد إن التحقيق يتناول دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عند انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح العامة والمالية للبلدية .

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في اجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، ويعد رايها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل (المادة 12 من المرسوم 91-

¹ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، ص 48

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمنتم

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، مرجع سابق، ص 49

⁴ محمد جبري، مرجع سابق، ص 90.

الفصل الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة

والتعمير

176). وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أو غير ذلك .

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف، أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة

العامة، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب¹

ب) الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة :

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات ،بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة ،وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

طبقاً للمادة 65 من القانون 90-29، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.

كما حددت المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم اختصاص

رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة .

ففي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية فعليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في اجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ،وهناك يتم التحقيق

¹عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، ص49.

والتعمير

في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، وفي الحالة الثانية إذا اعتبر ممثلاً للدولة، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول انعكاسات التي يمكن ان تنجز عن انجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف¹.

2- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات التالية:

- 1- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- 2- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع والطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- 3- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من قانون رقم 29-90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 67 من قانون 29-90 المعدل والمتمم على ما يلي: "تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على الرأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

أما المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم فجاء فيها ما يأتي: " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير، حسب كل حالة ". والملاحظ في هذه المادة انه هناك تناقض وتعارض في المادة 23 من

¹ اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 170

والتعمير

المرسوم التنفيذي، حيث تدارك المشرع وعدل المادة 23 بموجب المرسوم التنفيذي 09-307¹ حيث صرح بأن هناك ثلاث سلطات يمكنها منح رخصة التجزئة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

المطلب الثالث: مفهوم رخصة الهدم

نصت المادة 01/60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والامنية"

حيث تعد رخصة الهدم من الرخص المستخدمة في قانون التهيئة والتعمير، وهي على غرار رخصة البناء ورخصة التجزئة يجب لأن تصدر في شكل قرار إداري، ولهذا فإن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لاعتبارات واردة بالمادة 60 أعلاه² ذا تعريفها واجراءات اصدارها .

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم فاكتفت بذكر نطاق رخصة الهدم واجراءات منحها، إلا هناك تعريف فقهي يعرفها الدكتور عري الزين: "هي القرار الاداري الصادر من الهمة المختصة والتي تمنح بموجبه لمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذه البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³

فمفهوم البناء يعني تفكك البناء وانفصاله عن الارض التي يتصل بها اتصالات فالهدم إما أن يكون لي أو جزئي.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 2009/09/22 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 91-176، الجريدة الرسمية، العدد 55

² عزري الزين: قرارات العمران لفردية، مرجع السابق، ص 56

³ المرجع نفسه: ص 57

الفرع الثاني: اجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (رخصة البناء، ورخصة التجزئة) فهي تبدأ بإيداع طلب بملف لدى المجلس الشعبي البلدي، لتباشر اجراءات الدراسة والتحقيق فأصدار القرار بعد ذلك.

أولاً: ملف رخصة الهدم

تنص المادة 61 من قانون 29/90 على انه: "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"

أ) صفة طالب الرخصة

منح المشرع في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف ، المالك، الوكيل والهبة العمومية المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الأ يله الهدم له أن يقدم طلب للترخيص له لهدمها ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية المخصصة فعلسها تقديم عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية"¹

ثانياً: التحقيق في الملف

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على مايلي:

- تصميم لموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000
- تصميم للكتلة عيد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

¹عزري الزين: المرجع السابق، ص 60

والتعمير

- عرض لأسباب العملية المبرمجة.
 - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل
 - حجم أشغال الهدم نوعها.
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
 - خبرة تقنية، عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع وعند الاقتضاء تقدم الوثائق الآتية:
 - نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري .
 - توكيل طبقاً لأحكام الامر رقم 58-75
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية¹.
- على طلب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقاً بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (APC) محل موقع البناية والذي يسلمه وصلاً يثبت تاريخ الإيداع² ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالعبير فب البلدية لتحضير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- وترسل نسخة من الطلب خلال الايام الثمانية الموالية لتاريخ ايداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها واحد لايداع رأيها³.
- وطبقاً للمادة 67 من المرسوم 91-176 تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع ، وهذه الاخيرة ابداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي وينبغي أن يكون الرأي معاللاً قانوناً في

¹ المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176

² المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176

³ المادة 64 من المرسوم التنفيذي 91-176

والتعمير

حالة الرخص¹ أو متجانس مع توجيهات خاصة ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الرأي ي الاجل نفسه خلال شهر واحد.

حيث إن المشرع حدد أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ ايداعه².

الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 29-90³ هذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، كل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار يعيب عدم الاختصاص وهذا لافا لما هو موجود في فرنسا، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الأبل للهدم يغطيها مخطط شغل الاراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي لل عمران (P.L.U) طبقا للمادة (R 40-5-1)⁴ أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود إلى الوالي في صدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قراره بشأنها إما بالموافقة او الرفض أو بالتحفظ فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناءة.

هذا يعني أن قرار الرفض، أو قرار الموافقة بالتحفظ إذا لم يكن معلا، فإن هذا القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبب يفت المجال أمام المعني للطعن فيه، بل حتى في حالة تعليله وعدم اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار (المادة 63 من القانون 29-90)، اما في حالة عدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للردّ، فإنها المشكلة ذاتها تعترضها دائما، بشأن تفسير موقف الاداري السليبي.

¹المادة 62 من المرسوم التنفيذي 29-90

²المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176-91

³المادة 68 من المرسوم التنفيذي 176-91

⁴المادة 62 من قانون 29-90

والتعمير

غير ان المشرع في مجال رخصة الهدم فسخ امام المعني طريقا لإجبار الادارة على الرد على طلبه، وذلك في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وهو اجراء على ما يبدو ، يهدف من خلاله المشرع إلى ارغام الادارة على الرد، ولكن في تقديرنا أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بهذا الغرض، طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أو لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بأجرائها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع سيما وان المشرع لم يعط المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة¹

ولذلك هناك من يرى انه من الافضل استبدال هذا الاجراء والغاية هاته بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الادارة أي قرار يعتبر قرارا ضمينا بالموافقة على رخصة الهدم، وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث اعتبر ف المادة L.430-a dernier (Alinéa) ان مرور الاربعة أشهر دون رد من الادارة منذ تاريخ ايداع الملف يعتبر قرار ضمينا بالموافقة إذا كان قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن طلب رخصة الهدم يجب أن يكون معللا في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ، فإن المشرع قد منح اصدار قرار متى كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناء، أي أن منح الرخصة اجباري في هذه الحالة، وهذا نظرا لخطورة البناء على الارواح والممتلكات بل وبالعكس لرئيس اجلس الشعبي البلدي أن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهيار أو عند الاقتضاء الامر بترميمها في إطار اجراءات الامن التي تفتضيها الظروف²

¹ عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، ص 27

² المرجع نفسه: ص 63

والتعمير

وإذا بلغ صاحب طلب رخصة الهدم بقرار الموافقة، فلا يمكنه مباشرة اشغال الهدم غلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول على الهدم وبعد اعداد تصريح بفتح الورشة، ويمكن أن يصبح القرار المتعلق برخصة الهدم لاغيا إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات من تاريخ تبليغ القرار، أو إذا توقفت اشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية للشروع فيها، أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

تعتبر الشهادات العمرانية أو شهادة البناء والتعمير أدوات لمراقبة البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الاكيد والمستمر في هذه العمليات ومن ثم ضبط التوسع العمراني سب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس.

كما تعد النوع الثاني من القرارات الفردية التي تتعلق بالتعمير والتي يطلق عليها بالشهادات وتمثل في شهادة المطابقة، شهادة التقسيم وشهادة التعمير.

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

نص قانون 90-29 على شهادة المطابقة وكذلك المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم في الموارد من 54 إلى 60، وكذا اضافة إلى ما تعرض إليه قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والمراسيم التطبيقية له.

¹ المادة 74 من المرسوم 91-176

بحيث نصت المادة 54 على مايلي: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء وعند انتهاء اشغال التهيئة التي يتكفل بها، ان اقتضى الامر ذلك¹ استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الجهات المختصة بعد اشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بإنهاء البناء من أجل إثبات أن أشغال البناء تمت وفقا لأحكام رخصة البناء. حيث تنص المادة 75 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على مايلي: "تم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الاشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي فالحصول عليها غير إلزامي، هذا ما أكدته المادة 54 بعبارة إن اقتضى الامر ذلك، فشهادة المطابقة تعتبر من وسائل الرقابة البعدية عن طريق احترام بنود وأحكام رخصة البناء من قبل المستفيد وأثبات انجاز الاشغال طبقا للتصاميم لمصادق عليها فهذا يعني أن شهادة المطابقة ملازمة لرخصة البناء، كما تعتبر وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء²

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من اشغال البناء على المستفيدين من رخصة البناء إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن إشهادا بذلك خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء من الاشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء قابل وصل ايداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وإذا كان الاصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الاشغال كما ذكرنا، فإنه في الة عدم وجود التصريح في آجاله، ي يعني رفض تسليم هذه الشهادة لانعدام التصريح من

¹ المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم

² عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، ص66

والتعمير

المعني، بل أوجب المشرع في الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 أن بادريئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بإجراء مطابقة الاشغال بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الاشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء. وللتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من:

● ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

● ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية

وتقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مطابقة البناءات المشيدة لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء.

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، إن حصل ذلك.

وقيل إجراء المراقبة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجرائها وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل.

وبعد اجراء المراقبة، تحرر اللجنة المؤهلة اعلاه محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة.

فإذا كان محضر الجرد يتضمن موافقة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على الاشغال المنجزة وكونها مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكان الرأي ذاته للجنة المطابقة، كان على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك، وكانت الاشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق احكام رخصة البناء، فإن على السلطة المختصة أن

الفصل الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة

والتعمير

تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابق للتصاميم المصادق عليها، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام قانون 90-29 .

وتمنح للمعني أجلا لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة اشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة ناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة ان حصل ذلك، أو رفضها عند الاقتضاء وتشرع في الملاحقات القضائية طبقا لمادة 78 من قانون 90-29.

وفي حالة عدم تلقي المعني أي قرار بفضل في طلب شهادة المطابقة رغم مضي الثلاث أشهر ابتداء من تاريخ ايداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء، فله أن يتقدم بطعن لمي حسب الحال، فيرفعه إلى وزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة وإذا لم ترد جهة الوصاية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعة فإن شهادة المطابقة عد بمثابة شهادة ممنوحة.¹

وتعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة السكن أو ترخيص باستقبال لجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.

وينعقد الاختصاص في منح شهادة المطابقة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي طبقا للمعيار المطبق في رخصة البناء.²

المطلب الثاني: مفهوم شهادة التقسيم Certificat de mortellement

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في اطار تنظيم عمليات البناء وهي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية، وقد اشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرته مجرد إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³

¹ المادة 2/60 من المرسوم التنفيذي 91-176

² المادة 75 من قانون 90-29

³ عزري الزين: قرارات العمران، ص 68

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

يمكن تعريفها علمياً: " رخصة رسمية بتقسيم عقاري مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية. فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، كذلك هي وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية بنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

إن أولى اجراءات الحصول على هذه الشهادة كما جرت العادة، أن يتقدم المالك أو موكله بطلب هادة التقسيم يحمل توقيع المعني، ويرفقه بالوثائق التالية:

- نسخة عن عقد الملكية
- توكيلا طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني إذ كان الطالب وكيلًا وليس مالكاً.
- تصميمًا للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تُخدم القطعة الارضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الارضية.
- تخصيص القطعة الارضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض ويأشر التحقيق في الملف بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة.

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب¹ وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

¹ المادة 31 من المرسوم 176-91

والتعمير

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على امكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة، وكذا اشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلي لها.

المطلب الثالث: شهادة التعمير

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من قانون 90-29 والتي جاء فيها: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية".

بحيث تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث انها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

إن شهادة التعمير هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل ان يتصور إلى أي مدى تنسجم غاية من البناء مع احكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على شهادة التعمير

للحصول على هذه الشهادة يجب على المعني أن يقدم طلبا بشأنها يوضح فيه هويته (مالك، وكيل،...) محددًا موضوع هذا الطلب، وقسم مالك الأرض (إذا لم يكن طالب الشهادة هو المالك)، وعنوان ومساحة والمراجع المساحية إن وجدت، وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم. ويودع هذا الطلب مرفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل ايداع .

ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء، ولذا نكتفي بالإحالة إليها.

والتعمير

ويجب أن تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية
- خدمة الطبعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

وتحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، وتعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة.

واختيارية شهادة التعمير في أغلب التشريعات على أساس أنها وثيقة توضيحية أو معلوماتية للمعنيين الحرة في طلبها أم لا.¹

فإنه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة، بل نقترح أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة.²

¹عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، مرجع سابق، ص 65

²عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، مرجع سابق، ص 65

الخاتم

ة

الاصنامة

تطرقنا في هذه الدراسة إلى الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية.

وبذلتها جهودات جبارة وكبيرة منذ الاستقلال على وضع أطر قانونية من أجل تنظيم عملية البناء والتعمير، ولتسهيلها تدخلت الدولة في هذا الإطار من أجل الحفاظ على الطابع الجمالي لوجه المدينة، ليعيش المواطن في استقرار وأمان .

فسخرت الدولة وسائل وأدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير والتي جاء بها قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد .

ويتجلى دوره في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يأخذ جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

أما مخطط شغل الأراضي فهو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري .

كما أوجد المشرع أدوات أخرى وهي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، وخاصة بعد صدور القانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد تكمله للقانون رقم 90-29.

إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في

شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التقسيم والمطابقة، من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوي المقر لحق الملكية .

وفي ضوء ما تطرقنا إليه بهذه الدراسة، يقودنا الموضوع إلى جملة من النتائج والتي توصلنا إليها بعد إطلاعنا ودراستنا للقوانين التنظيمية الإدارية والمراسيم الخاصة بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في :

1- إعطاء الأولوية للرقابة التقنية على البناء في ظل الحملات التحسيسية و التوعوية عن المخالفات العمرانية.

2- قيام الإدارة بضبط التهيئة العمرانية يستوجب حماية المصلحة العامة .

3- إعداد دورات تكوينية في إطار التهيئة والتعمير وذلك بالنسبة للقائمين في هذا المجال على المستويات المحلية، الجهوية والوطنية.

كما نتوصل في هذه الدراسة إلى التوصيات التالية:

1- اقتراح إحداث مخططات جديدة إضافة إلى مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وذلك ضمانا لعدم التوسع العمراني العشوي، وكذا للقضاء على البناءات الفوضوية

2- اتخاذ الإجراءات الصارمة اتجاه المخالفين للقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

3- تقليص الإجراءات الإدارية في إطار منح رخص التعمير والشهادات العمرانية، وتخفيف الإجراءات القانونية لإعداد أدوات التهيئة والتعمير.

يعتبر التكفل بتسيير العمران من المهام الصعبة التي يجب التقيد بها، من أجل ضمان إستراتيجية بنية المعالم في إطار مشروع حصري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين .

فبالرغم من صدور القوانين وتشريعات عديدة في المجال العمراني إلا أنه ما زالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها، من أجل رؤية مستقبلية للتعمير في بلادنا.

نأمل أن نكون قد ألمنا في هذا الموضوع، الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

قائمة
المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر النصوص القانونية

القوانين:

- القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 89 الصادر بتاريخ 1990/11/17 المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 55-26 المؤرخ في 25/09/1995 جريدة رسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 2004/08/15
- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 2004/08/15.
- القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.
- القانون 01/20 المتعلق بالتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الجريدة الرسمية عدد 26 الصادر في 01/06/1991.
- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ 28 ماي 1991 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة في 01/06/1995 المعلن بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد للكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادر في 12/02/2015
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 1991 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005 الجريدة الرسمية عدد الصادر ي 01/06/2005 المعدل والمتمم ايضا

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 الجريدة الرسمية عدد 19 الصادر في 2012/04/01

• المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 تحديد اجراءات اعداد مخططات شغل الارض والمصادقة عليه محتوى الوثائق المتعلقة ا الجريدة الرسمية عدد 26 الصادر في 1991/06/01 معدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الجريدة الرسمية عدد 62 الصادر في 2005/09/11 المعدل المتمم ايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2011/04/05 الجريدة الرسمية عدد 21 الصادر في 2012/04/11

• المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط PDAU والمصادقة عليه ومحتواه الوثائق المتعلقة جر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم

ثانيا: المراجع

أ) الكتب :

✓ إقلولي أولد رايح صافية: قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة أولى 2014

✓ البشير التيجاني: التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
✓ حمدي شعبان: التخطيط للعلاقات العامة، ط1، الاردن، 2005

✓ خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء ، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014

✓ عبد الاله أبو عياش، حميد عبد النبي الطائي: التخطيط السياحي، ط1، الوراق للنشر والتوزيع، 2004

✓ محمود شمحاط: المدخل لعلم الإدارة العامة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010

المذكرات :

✓ حجوم كلثومة: النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير ، فرع القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2010.

- ✓ فاتح اوزينة: التوافق بين العوامل البيئية تصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة بوضياف بالمسيلة ، نوقشت يوم 2009/04/11.
- ✓ كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
- ✓ محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر .

المجالات :

- ✓ النذيرالزبيبي، بلقاسم بوفاضل بن شيخ: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع " مجلة العلوم الانساني عدد 13 جوان 2000 .
- ✓ مجلة مجلس الدولة تصدر عن مجلس الدولة الجزائري(5) منشورات الساحل العدد الرابع (4)، الجزائر، 2003
- ✓ مجلة للبحوث العلمية في التشريعات البيئية ،العدد الخامس،2015، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة للدكتور قوراري مجدوب، جامعة بشار.

مراجع باللغة الفرنسية:

- Cf. Zucchelli(A) : « Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine » Opu, Alger, 1983, Tome ; P95
- Benhadi (Daoud), croissance et instrument d'urbanisme mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post graduation école nationale d'administration , Alger, 1993, p25
- Jose Luis Andres Sarasa, urbanisation et croissance, publisud,2000, p2
- Saidouni.Maouia. Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosioh édition, Algérie, p148
- Jacqueline morond-deviller, droit de l'urbanisme,4édition , Dalloz, 1998, p7c
- Roger saint-AlaryN CORINNE SAINT-Aary-Houni , droit de la construction édition, Dalloz.2006,p296

باللغة العربية:

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي

قائمة المصادر والمراجع

ج.ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

باللغة الفرنسية:

- CF** : Voyez
- PDAN** : Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme
- POS** : Plan d'occupation des sols
- PUD** : Plan d'urbanisme directeur
- PUP** : Plan d'urbanisme provisoire
- SAU** : Secteur à urbanismes
- SNAT** : Schéma national d'aménagement du territoire
- SNN** : Secteur non urbanisables
- SRAT** : Schéma régional d'aménagement du territoire
- SF** : Secteur d'urbanisation Futur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1936 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها).

1- اسم ولقب المالك أو التسمية:

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف:

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5- رقم الهاتف:

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:

7- عنوان المشروع:

8- المساحة الاجمالية للقطعة الأرضية:

9- طبيعة الطلب:

10- نوع المشروع:

11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البنائات الموجودة :

12- مشتملات البنائات الموجودة و مقاساتها:

13- الوثائق القانونية و الادارية الأخرى:

14- الأجل المقترح لإنجاز اشغال البناء:

حرر ب:

الفهرسة

تشكرات

اهداء

أ-ج..... مقدمة عامة

الفصل الاول : التخطيط العمراني

6.....المبحث الأول: أدوات التهيئة والتعمير

6.....المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

7.....الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

8.....الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

11.....الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

15.....الفرع الرابع: المصادقة على المخطط التوجيهي ومراجعته

17.....الفرع الخامس: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

18.....الفرع السادس: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

24.....المطالب الثاني: مفهوم مخطط شغل الاراضي

24.....الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الاراضي

25.....الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الاراضي

27.....الفرع الثالث: تشكيلة المخطط شغل الاراضي

30.....الفرع الرابع: إعداد مخطط شغل الاراضي

34.....الفرع الخامس: المصادقة على مخطط شغل الاراضي

35.....الفرع السادس: اهداف مخطط شغل الأراضي

41.....المبحث الثاني: المخططات المحلية والقطاعية

41.....المطلب الأول: المخططات المحلية

43.....الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

44.....الفرع الثاني: مفهوم المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

46.....المطلب الثاني: المخططات القطاعية

- 46..... الفرع الأول: تعريف المخطط البلدي للتنمية المحلية PCD
- 47..... الفرع الثاني: تعريف المخطط القطاعي للتنمية PSD
- 48..... الفرع الثالث: أهداف المخطط القطاعي للتنمية PSD

الفصل الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة للتهيئة والتعمير

- 50..... **المبحث الأول:** الرخص التي تنظم عملية البناء
- 50..... **المطلب الأول:** مفهوم رخصة البناء
- 51..... الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 52..... الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
- 53..... الفرع الثالث: أهداف رخصة البناء
- 53..... **المطلب الثاني:** مفهوم رخصة التجزئة
- 54..... الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
- 55..... الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
- 56..... الفرع الثالث: اجراءات اصدار رخصة التجزئة
- 62..... **المطلب الثالث:** مفهوم رخصة الهدم
- 62..... الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
- 62..... الفرع الثاني: اجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم
- 64..... الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
- 67..... **المبحث الثاني:** الشهادات العمرانية
- 67..... **المطلب الأول:** مفهوم شهادة المطابقة
- 67..... الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
- 68..... الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة
- 70..... **المطلب الثاني:** مفهوم شهادة التقسيم Certificat de mortellement
- 70..... الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
- 70..... الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة التقسيم
- 71..... **المطلب الثالث:** شهادة التعمير

72.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
72.....	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على شهادة التعمير
75.....	الخاتمة العامة:
78.....	قائمة المصادر والمراجع
82.....	الملاحق

شملت دراستنا إلى الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية.

فسخرت الدولة وسائل وأدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير والتي جاء بها قانون 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد .

ويتجلى دوره في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يأخذ جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أما مخطط شغل الأراضي فهو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري.

كما أوجد المشرع أدوات أخرى وهي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، وخاصة بعد صدور القانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد تكمله للقانون رقم 90-29.

إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التقسيم والمطابقة، من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوي المقر لحق الملكية