

جامعة محمد خضر-بسكرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق " القانون الخاص "

دروس في مقاييس قانون التمهئة

والتعويض

- دروس مبنية طبقا لتعديل المحاكم عقود التعويض سنة

2024

للسنة الاولى ماستر مهني، تخصص قانون عقاري

إعداد الدكتور: مكي حمشة

السنة الجامعية: 2024-2025م

مقدمة

يشكل التعهير احدى اهم الوسائل والآليات المؤثرة والموجهة لسياسة المدن وحكومتها، لارتباطه بمختلف المؤشرات والابعاد التنموية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية، واعتباره الإطار المرجعي لمختلف السياسات العمومية المتعلقة بتأطير المجال العمراني وتنظيم التجمعات الحضرية والريفية وتوفير شروط ومتطلبات الاستقرار، ذلك ما دفع بالسلطات العمومية، بان تولي أهمية كبيرة لهذا القطاع لأجل تجاوز الإشكالات المرتبطة بتنظيم المجال وضبط التوسيع العمراني وتوفير آليات الاستقطاب لفرص الاستثمار.

وهكذا ادركت الجزائر في منتصف السبعينيات من القرن الماضي أهمية التعهير وارتباطه المباشر بالمواطن وال حاجيات اليومية والأساسية للسكان، وكذا دوره المحوري في توجيهه مختلف البرامج المتعلقة بالتنمية، ونتيجة لذلك صدر أول تشريع في مجال التعهير ويتعلق الأمر بالأمر رقم 75/76، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، غير أن مسألة التحكم في التوسيع العمراني الضخم والبناء الفوضوي أضحت مسألة صعبة، ذلك ما دفع بالمشروع إلى إصدار القانون رقم 02/82، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع أحكام التشريع الأول (الأمر رقم 67/75)، ثم بعدها حدد المشروع انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01/85، ثم تلاه المرسوم رقم 211/85 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 212/85 المتعلق بتسوية البناءيات الفوضوية، وفي سنة 1987 صدر القانون رقم 03/87، المتعلق بالتهيئة العمرانية، كشريعة عامة في البناء والتعهير، والذي أثار جدلا كبيرا بسبب استمرارية العمل بأحكام الأمر رقم 01/85، الأمر الذي جعل المنظومة المؤطرة لقطاع التعهير عاجزة على الاستجابة لمتطلبات مرحلة ما قبل 1989، وفي بداية التسعينيات من القرن الماضي انطلقت الجزائر في تطبيق أحكام الدستور 1989، عبر إصدارها للعديد من القوانين كقانون البلدية رقم 08/90 وقانون الولاية رقم 09/90 وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وقانون الأملك الوطنية رقم 30/90، ولمواكبة

التحولات الاقتصادية والاجتماعية والتغييرات المتتالية التي عرفتها المجالات العمرانية في هذه المرحلة الجديدة للجزائر، صدر القانون رقم 29/90 كمصدر رئيسي وأساسي لقواعد العمران، إذ ألغى صراحة بموجب المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة له، لاسيما القانون رقم 02/82 والأمر رقم 01/85، بهذا فهو يمثل بداية تحول جذري في التعامل مع قضايا التعمير بصفة عامة، ثم أعقبه المشرع بنصوص تطبيقية تتمثل في المرسوم التطبيقي رقم 176/91، المتعلق بعقود التعمير والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الخاص بالخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بخطط شغل الأراضي المعدل والمتمم، وأما القواعد العامة للتهيئة والتعمير فقد خصها بالمرسوم التنفيذي رقم 175/91.

إن دراسة مقياس قانون التهيئة والتعمير هي دراسة تحليلية للأحكام القانونية المنظمة لعملية تحضير وإعداد الآليات التعميرية، سواء تلك المتعلقة بالأدوات التخطيطية أم تلك المتعلقة بعقود التعمير، تسهيلاً لذلك، وجب تقسيم المقياس إلى ثلاثة فصول، على أن يتضمن كل فصل عدد معين من المحاضرات وهي على الشكل الآتي:

الفصل الأول: الإطار النظري للتهيئة والتعمير في الجزائر: على اعتبار أهمية ضبط أهم المصطلحات المرتبطة بالتهيئة والتعمير والمفاهيم الكثيرة في هذا المجال، نقسم هذا الفصل إلى:

- المبحث الأول: مفهوم التهيئة العمرانية

- المبحث الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير

الفصل الثاني: الأدوات التخطيطية لتهيئة والتعمير: أصبح التعمير الحديث يعتمد على التخطيط اللامركزي التشاركي لا على المركزي الموجه، وبالتالي كان لزاماً توضيح ذلك من خلال:

- المبحث الأول: النظام القانوني للخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الـ PDAU كآلية استشرافية في التعمير.

- المبحث الثاني: الإطار الموضوعي لمخطط شغل الأراضي الد: POS كآلية تنظيمية في التعمير.

- المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كتعمير بديل في غياب الد: PDAU والد: POS.

الفصل الثالث: آليات التعمير العملياتي لتنظيم المجال العمراني " عقود التعمير": تعد مقتضيات كل من المخطط التوجيي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرضي حبر على ورق بدون وجود أدوات أخرى تجسدها على أرض الواقع ولأهميتها وجب التطرق إلى:

- المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية.

- المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الحضرية وفي المناطق الخاصة.

- المبحث الثالث: الرخص والشهادات العمرانية المرتبطة بالبناء والتجزئة: (رخصة الهدم + شهادة المطابقة/ رخصة السكن + شهادة التعمير وبطاقة المعلومات + شهادة التقسيم).

الفصل الأول: الإطار النظري للتهيئة العمرانية في الجزائر

لقد استعملت المدرسة الأنجلوسكسونية، مفهوم التخطيط المدنى (town planing) أو التخطيط العمراني (urban planing) والتهيئة العمرانية (Aminagement urbain) أو التخطيط الم GALI (Planification spatiale) بالمدرسة الفرنكوفونية، وتستعمل في اللغة العربية، عبارات التنظيم العمراني أو التهيئة العمرانية، إذ يلاحظ أن مصطلح التنظيم العمراني هو الأكثر تداولا في بلدان الشرق (مخططات التنظيم العمراني لمدن القاهرة، دمشق، عمان، غزة... وغيرها) ومصطلح التدبير الم GALI أو تدبير وتهيئة التراب بالمملكة المغربية، أما في تونس، فالمصطلح الأكثر استعمالا هو التهيئة الترابية والتهيئة العمرانية، في حين نجد أن المصطلح الأكثر تداولا في الجزائر هو التهيئة العمرانية، حيث تضمنته الوثائق الرسمية كالميثاق والدستور، كما ورد في مخططات التعمير، ويُتداول أيضا في الأعمال الأكاديمية.

أما بخصوص مجال وحدود استعمالات الكلمة، فالتهيئة العمرانية تشمل المجالين الحضري والريفي، أي العمران بأراضي الحضر وأراضي الريف معا، وبالتالي تضم كافة الأراضي بحضرها وريفها في إطار الحدود الإدارية كمدينة بسكرة أو مدينة البليدة في إطار كل ولاية، في حين إذا كان المكان المدروس يقتصر حسرا على المسافة المبنية المتصلة بالمدينة، فإننا أمام ما يعرف بالتهيئة الحضرية، على هذا الأساس سوف نتناول بشيء من التفصيل ما يأتي:

- المبحث الأول: مفهوم التهيئة العمرانية.
- المبحث الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعهير.

المبحث الأول: مفهوم التهيئة العمرانية.

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينيات من القرن الماضي على يد مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة والبنيات والتجهيزات على امتداد

المجال الحضري، ليعرف هذا المفهوم بعد ذلك تطورا في الدول الرأسمالية لاسيما في فرنسا وبباقي دول غرب أوروبا، أين استعملت كوسيلة لتنظيم الأوساط الطبيعية والعمانية والريفية للمجال، والأهداف السياسية والإقليمية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمانية وتطبيقاتها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية، ومع ظهور مفاهيم لمصطلحات عدّة مشابهة لها جعل من الصعوبة بمكان وضع تعريف دقيق للتهيئة العمانية، لذلك كان من الضروري البحث في:

المطلب الأول: تعريف التهيئة العمانية وبيان أهميتها.

للغة العربية فضل كبير في التمييز المكاني ومساحة ودائرة الفعل بين التهيئة العمانية والتهيئة الحضرية، بينما في غير اللغة العربية، فهناك محدد واحد هو التهيئة العمانية، ذلك ما جعل لهذه الأخيرة العديد من المصطلحات المتداولة والكثير من مجالات وأماكن استعمالها تفصيلا في ذلك ننطرق إلى:

الفرع الأول: التعريف اللغوي للتهيئة العمانية.

يعني فعل " هيأ" لغويًا المحافظة أو تغيير تنظيم معين (كيان فيزيائي أو وظيفة مجالية) بهدف استعمال أكثر عقلانية ونجاعة، ويتعلق الأمر على الخصوص بإقامة التوازن، كما يعني البناء من أجل التقسيم الجيد للفضاء.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتهيئة العمانية.

تعددت التعريفات وتتنوعت بخصوص التهيئة العمانية، غير أن هناك نوع من الاتفاق، على أن التهيئة العمانية ليست تقنية أو وسيلة فحسب وإنما هي حسب الأستاذ بشير "التجاني" " نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية، سواء كان ذلك

على المستوى المحلي أو الإقليمي" ، أما الأستاذ "عبد الفتاح الذهبي" ، فقد اعتبرها" بمثابة بحث في إطار جغرافي معين عن أنجع الوسائل لتوزيع السكان حسب الموارد الطبيعية والأنشطة الاقتصادية

بهذا فإن التهيئة العمرانية هي سياسة ونظرة مستقبلية من أجل البحث عن توازن بين الموارد والسكان في مجموع التراب الوطني ، وهي تهدف كذلك إلى الحد من الفوارق الجهوية التي يمكن أن يؤدي إليها ازدهار النمو الحضاري.

الفرع الثالث: التعريف القانوني للتهيئة العمرانية.

تعني التهيئة العمرانية أو الحضارية للإقليم، طبقاً للقانون رقم 20/01، المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتحقيق التنمية المستدامة، في المادة الأولى منه، على أنها: "مجموع التوجيهات والوسائل من طبيعتها ضمان تنمية منسجمة ومستدامة لقضاء المؤسسة على الخيارات الاستراتيجية التي تتطلب تنمية من هذه الطبيعة، السياسات التي تساهم في انجاز هذه الخيارات وسلسل وسائل تطبيق التهيئة والتنمية المستدامة للإقليم".

يتضح من كل ما سبق بيانيه، أن مفهوم التهيئة العمرانية يحمل مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية، هدفها المحافظة على المدينة ككائن والبيئة كحي موحد وتعتمد على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين الهادفين إلى توجيه ومراقبة التوسيع الحضري ذلك ما يعني أن من المميزات الأساسية للتهيئة العمرانية، أنها تخص كامل التراب الوطني (الإقليمي، الجهوي، الولائي والبلدي أي المحلي)، وتأخذ في الحسبان العوائق الطبيعية، البشرية الاقتصادية والاستراتيجية، فهي إذن نتاج أنشطة متعددة وقرارات يتم اتخاذها على مستويات مختلفة، وأنها تخص البشر ونشاطاتهم، كما تهدف إلى بلورة نظرة مستقبلية لها والتي سيكون عليه المجتمع خلال مدة أطول، تصل حتى 20 سنة بالنسبة لتهيئة الإقليم، وبالتالي هي شأن الجميع، أما مهمة الدولة فهي ضمان الانسجام الاجتماعي لكل الفاعلين.

المطلب الثاني: تحديد المفاهيم لبعض المصطلحات المشابهة للتهيئة العمرانية.

بعد أن عرفنا أن التهيئة العمرانية هي الاستراتيجية التي تعدّها الدولة للتحكم في العمران وتنظيم المجال، وتعد إحدى أصناف السياسات العامة الكلية، غير أن هذا المفهوم يختلط بمفهوم العديد من المصطلحات المرتبطة بالتخطيط الحضري، وعليه يجب التطرق إلى:

الفرع الأول: تعريف التخطيط الحضري.

تعددت وتتوّعات التعرّيفات بشأن التخطيط الحضري، حيث يرى البعض بأنه عبارة عن: "عمل وفن يتجلّى في أسلوب استخدام الأرض وإقامة المباني وشق الطرق وتسهيل المواصلات، كل ذلك بطريقة تكفل تحقيق الحد الأقصى في جوانب الاقتصاد الملائمة والجمال"، في حين يرى البعض الآخر بأنه: "الاستراتيجية التي تتبعها مراكز اتخاذ قرارات التنمية والتوجيه وضبط نمو وتوسيع البيئات الحضريّة بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضريّة أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة".

على هذا الأساس هو عملية متكاملة تشمل كافة الأراضي الوطنية، أي التوزيع الأمثل للمدن الكبّرى والمتوسطة والصغرى وتوزيع النشاطات والسكان على هذه المدن وتنمية المناطق المختلفة وإدارة وتوجيه حركة التوسيع العمراني، بمعنى أنه عملية شاملة تضم التخطيط الصناعي والتجاري والسكنى والثقافي والاستثماري.

الفرع الثاني: تحديد أهم المفاهيم المرتبطة بالتخطيط الحضري.

يتضمن التخطيط الحضري وجهات نظر مختلفة تتعلّق بأنماطه، ونطاق تطبيقه، وفي نطاق تطور مفهومه ارتبط بمفاهيم لمصطلحات عدّة:

أولاً: التحضر: للحضر دلالات حضرية ودينية واجتماعية وبئية واقتصادية، هذه الدلالات هي التي تطبع الحياة المدنية بصفات وخصائص تميزها عن سواها من الريف أو الباية، وفي الوقت ذاته تعطي انعكاساً مميزة على مستوى المجتمعات المختلفة، بذلك فإن التحضر هو: "عملية من عمليات التغيير الاجتماعي، يتم بواسطتها انتقال أهل الريف إلى المدن، واكتسابهم تدريجياً أنماط الحضر، ويحدث التكيف الحضري إذا ما اكتسبوا أنماط الحياة الحضرية وهنا يقصد بالحضر، الحياة في مجتمعات منظمة ومستقرة تسمى المدن"، هذا ويرتبط اسم التحضر بنموذج معين للحياة يختلف كلياً عن الحياة في الريف، للحضر نظام اجتماعي واقتصادي ومعيشي وبئي يختلف عن النظام الحيادي في الريف، لأن الحضري يتسم بطرق خاصة من حيث (التفكير والسلوك)، كما أن لديه القدرة على التكيف مع الأحداث والظروف الحضرية المتغيرة باستمرار. وهنا نشير إلى أن نمو سكان المدن لا يعني بالضرورة زيادة نسبة أو درجة التحضر، وهو ما يقودنا إلى التمييز بين عملية التحضر على النحو الذي شرحناه والنمو الحضري الذي هو عملية تعكس زيادة عدد سكان الحضر، ويقاس بعدد سكان المراكز المصنفة على أنها حضرية وبرتبها المختلفة.

ثانياً: التخطيط الإقليمي: التخطيط الإقليمي هو ذلك المستوى من التخطيط الوطني الذي يمارس في منطقة معينة من مناطق الدولة تعرف بالإقليم ليشكل أسلوباً لإعداد وتوضيح الأهداف التفصيلية في ترتيب الفعاليات الاجتماعية والاقتصادية والعمانية في ذلك المكان، لذلك فإن التخطيط الإقليمي هو نوع من أنواع التخطيط وهو على هذا المستوى يشكل مفهوماً مطاطياً، يشير إلى منطقة وسطية (الجهة) بين المستويات الوطنية والمحليّة يعني فيها بدراسة الموارد البشرية والطبيعية المستغلة وغير المستغلة للنهوض بالإقليم والارتقاء به.

ثالثاً: التخطيط العمراني: من الثابت أن المدن قد تتشابه في أسباب نشأتها وأشكال نموها والوظائف التي تؤديها ولكن من المؤكد أن لكل مدينة خصوصية من حيث اختيار موضعها وموقعها ومراحل تطورها ونمط إدارتها، وبالتالي من غير الممكن تصور شمولية معايير التخطيط العمراني، لهذا تعددت وتتنوعت تعريفات التخطيط العمراني ومن أهمها:

- أنه نمط حديث وديمقراطي من التفكير وآلية جديدة لتسهيل إدارة المدينة في فترة تشهد تغيرات متعددة وجذرية والتي تشير إلى القدرة على التطور اللازم للتعامل معها.
- كما يعرف بأنه: "رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسيع المدن القائمة، والأسلوب الأمثل لنموها عمودياً أو أفقياً، وبما يتلاءم والعناصر الطبيعية والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

رابعاً: التحسين الحضري: على اثر تراجع القيم الجمالية واستشراء الانحرافات وتفشي ظواهر وسلوكيات غير حضارية التي طبعت أغلب مدن الجزائر، تم التأسيس لسياسة جديدة واعدة مع بداية سنة 2006، تضع على رأس أولوياتها الارتقاء بجودة الحياة في المدن، هذا ويعرف التحسين الحضري بأنه: "آلية لارتقاء بالإنسان، حيث تمكن الناس من التمتع بحياة مستقرة وآمنة وتسهل قدراتهم للحصول على متطلبات الحياة الكريمة من صحة وبيئة وسكن لائق وسهولة الوصول للمنافع العامة والترفيه والثقافة وتحفظهم على الاندماج والتفاعل الاجتماعي، وتقوي قدراتهم في ممارسة حق المواطنة بالمشاركة في تسيير فضاءاتهم المعيشية في إطار الحوار والتضامن بما يضمن استدامة العمران"، بهذا فإن التحسين الحضري بحسب وزارة السكن والتعمير يهدف إلى إعادة التأهيل الكامل للمجالات المبنية في المدن الجزائرية، في إطار شراكة بين الدولة والجماعات المحلية والمواطن وفق خارطة التسيير الجواري، ولتجسيده على ارض الواقع، رصدت الدولة آليات لذلك، منها المالية التي تتمثل في رصد الدولة برسم برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي 2005/2009 في إطار تحسين ظروف معيشة السكان، ميزانية قدرتها 396 مليار دينار تستهدف الارتقاء لنحو 12000 حيا في المدن الجزائرية، بها ما يقارب 3.2 مليون مسكن، يقيم بها قرابة 22 مليون ساكن.

أما بالنسبة للآليات التقنية فهي تقوم على مبدأ التعامل الابيجابي للمخطط مع المظاهر الحضيرية السلبية في الأحياء، وهي على شكلين:

1- التدخل على المجال العمومي بإعادة الاعتبار له Requalification وذلك بالتعامل مع المخرجات السلبية لبيئة للأحياء، ويكون وفق:

* تأهيل الحي بإدماجه في المحيط المجاور وفي المدينة وظيفيا وطبيعيا.

* تحسين الطابع الجمالي والمظهر العمراني للحي.

2- التدخل على الإطار المبني بإعادة تأهيله Réhabilitation، ويتم ذلك بتحفيز المخرجات الإيجابية لرفاه السكن، كتهيئة وصيانة الأجزاء المشتركة للعمارات السكنية تطهير الأقبية الصحية، طلاء الواجهات ومعالجة مشكلة تسرب مياه الأمطار... الخ

المطلب الثالث: مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر.

التحضر ليس ظاهرة جديدة في الأوساط الجزائرية بل قديمة قدم حضارات البحر الأبيض المتوسط، ذلك لأن الجزائر وعلى مدار تاريخ طويل للشعوب والأجناس التي عاشت فوق أراضيها متمثلة في خلايا لمدن تطور بعضها وتواصل واندثر بعضها الآخر وانقرض لتعاقب هذه الأجناس البشرية بتشكيلاتها السياسية والثقافية والحضارية المتنوعة، بدءا بالنشاط التجاري الفينيقي فالغزو الروماني والاجتياح الونداني ثم البيزنطي إلى الفتوحات العربية الإسلامية التي بسطت نفوذها على الجزائر، مرورا بالحكم العثماني إلى الاستعمار الفرنسي الذي ترك بصماته واضحة في التراث العماني تبعا لذلك سوف نتولى ولو بإيجاز شرح ما يأتي:

الفرع الأول: التهيئة والتعمير في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي.

لقد تعاقب على ارض الجزائر عدّة حضارات، غير أن تشكّل النّواة الأولى للتشريع العماني كان خلال فترة الحكم الروماني، إذ أسس مدن كثرة وفق أسس تخطيطية وتنظيمية، مراعيا في كل مكونات المجال وخاصة المكون البيئي وشواهد ذلك كثيرة كمدينة نيمقاد، وجميلة وآثار أخرى

بتبسة وقلمة وتلمسان... وغيرها، بذلك يعتبر الكثير أن القانون الروماني هو مصدر تاريخي هام للتشريعات الحديثة في الجزائر.

وبعد دخول الإسلام إلى الجزائر، تحديدا في القرن الثالث للهجرة ومن بعده الخلافة العثمانية، عرفت التهيئة العمرانية حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتتسق مع كل المتطلبات الخاصة بإنشاء المدن من حيث تحديد الارتفاعات وحقوق البناء ومعايير البناءيات من حيث أشكالها ومواعيقها وأحجامها وأصنافها وألوانها، وتحديد عرض الشوارع تبعا لأهميتها.

الفرع الثاني: التهيئة والتعمير في مرحلة الاحتلال الفرنسي.

بدخول الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر تغيرت معه مرفولوجية المدن من حيث المعايير العمرانية والمعمارية، حيث ضرب النمط الأوروبي الغربي خلال 1830 - 1924 بخصوصية المجتمع الجزائري الإسلامي عرض الحائط، وقد تجسد عبر جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع، بدءا بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية، والشروع في تطبيق سياسة التعمير بالاعتماد على مخطط التصفييف والاحتياطات العقارية المعروفة باسم تعمير التصفييف والتحميم المؤسس لأولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير المطبقة في الجزائر، وبعد الحرب العالمية الثانية تحديدا من 1924 إلى 1948، عرفت أوروبا عامة وفرنسا خاصة تطورات في مجال البناء والتعمير نتيجة تطبيقها لسياسة إعادة الإعمار ومعها تطورت أدوات ووثائق التهيئة والتعمير في فرنسا من حيث اعتمادها على تخطيط الشبكات المختلفة، كشبكة الطرق والنقل وشبكة التجهيزات المعتمدة لأول مرة في مخطط الجزائر العاصمة سنة 1948، وانطلاقا من هذه السنة وإلى غاية بداية الاستقلال 1962، عرفت اغلب مدن الجزائر نزوح الأهالي من الأرياف إلى المدن وتمررها هؤلاء على أطراف المدن مشكلين بذلك عدة خلايا تفتقر لأندنى شروط العيش الكريم، وأمام كل هذه الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، تم إنهاء العمل بمخططات التهيئة العمرانية السابقة، واستحداث مخططات أخرى للتهيئة والتعمير التي كانت ملزمة لتطبيق مشروع قسنطينة الرامي إلى احتواء الثورة (1958-1964) وتمثل هذه المخططات في:

- المخطط التوجيي والتعهير (pud)، يهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعهيرها لضمان التحكم في توسيع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة.
- المخططات التفصيلية: هي أدوات تطبيقية وتنفيذية للتوجهات العامة التي يشملها المخطط التوجيي للتعهير على مستوى البلديات.
- مخططات التعمير وإعادة الهيكلة: تهدف إلى تحسين وتحديث الأحياء المتدورة وبالتالي استعادة مراكز المدن أشكالها الحضرية.
- برامح التجهيزات الحضرية: هي برامح ذات طابع مالي، مخصصة لتمويل مشاريع التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.
- برامح مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعهير حسب الأولوية (ZUP) وهي خاصة بتعهير ضواحي المدن والمناطق وتوسيعها، استناداً على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقاً من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولاً إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن).

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية 1990.

ما من شك أن الجزائر بعد الاستقلال قد ورثت إرثاً عمانياً ثقيلاً، نتيجة لما خلفه الاستعمار من فراغ وعلى كافة الأصعدة وكان ذلك كافياً بأن تستمر الحكومة الجزائرية في تطبيق بعض القوانين الفرنسية، إلا ما يتناهى مع السيادة الوطنية وهو ما نص عليه القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضمونها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين، تطبيقاً لذلك تم في مجال التعمير مواصلة العمل بالمرسوم الصادر في 31/12/1958 المتعلق بمشروع قسنطينة إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق بخطة السكن والتجزئة العقارية، وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتعهير، إلى جانب الأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسهيل الأملك الشاغرة بعد مغادرة المستعمر وتركه لحظيرة سكنية فارغة في

المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وقد تم تنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 18/03/1963، وفي سبيل النهوض بالقطاع الصناعي وال فلاحي، اعتمدت الدولة خلال الفترة الممتدة من 1967-1969 ومن سنة 1974 إلى 1977 على سياسة التخطيط في مجال تنظيم الفضاء العمراني، حيث قامت الدولة بإنشاء المناطق الصناعية (zi) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (zhun) على الأراضي التي تملكها البلدية بموجب تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والواقعة طبعا - ضمن المنطقة العمرانية التي يغطيها المخطط العمراني المعد من طرف المجلس الشعبي البلدي، طبقاً للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة، وفي أواخر الثمانينات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة صاحبتها ظروف أمنية غير مستقرة، ذلك ما انعكس سلباً على عملية التهيئة العمرانية المؤطرة بموجب القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987، و لعدم ايضا استتباع هذا القانون بالنصوص التطبيقية له وقوانين التنظيم العقاري، أضحي قانون التعمير لسنة 1987 لا يشكل أية مرجعية في التخطيط العمراني، ودليل ذلك هو تقسيمي ظاهرة البناء العشوائي الزاحف حتى على أجود الأراضي الزراعية، والبناء الصفيحي المنتشر على أطراف اغلب المدن الجزائرية، وفي سنة 1989 صدر دستور جديد للجمهورية، يؤسس لنهج جديد (اقتصاد السوق) وإصلاحات جديدة، تحقيقاً لها تم إصدار جملة من النصوص القانونية ولعل أهمها قانون البلدية رقم 08/90 وقانون الولاية 09/90 وقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، ليعلن بموجبها إلغاء جميع الأدوات المعمول بها سابقاً في مجال التعمير، لتحل محلها أدوات تخطيطية جديدة وآليات عملية تضمنها القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 والتي سنتاولها ضمن المحاضرات اللاحقة.

الفرع الرابع: المرحلة الممتدة من 1990 إلى يومنا هذا.

لقد عرفت هذه الفترة، احتجاب الحقيقة الوزارية للتهيئة والتعـمـير إلى غاية 1994، أين استحدثت وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية التي باشرت مهامها سنة 1995 بمشروع "الجزائر غدا"، وذلك بتنظيم استشارة وطنية واسعة حول الاستراتيجية الجديدة للتهيئة العمرانية في الجزائر، حيث شاركت فيها السلطات العمومية والجماعات المحلية والخبراء والجمعيات المدنية لإثراء وثيقة صممتها الوزارات المعنية للوضعية الراهنة للتراب الوطني تحت عنوان "الجزائر غدا"، وبعدها بدأ التفكير باستراتيجية التنمية المستدامة في مجال التهيئة والتعـمـير، لأجل ذلك تم تأسيس المجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة للبيئة، غير أنه لم يباشر مهامه بالشكل وفي الوقت المطلوبين، مما شجع على التطاول والبناء حتى في إحدى أهم مكون للبيئة وهي الأماكن الأثرية، خاصة وأن القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، تأخر عن الصدور طيلة 08 سنوات من صدور المرجع الأساسي الجديد للتهيئة العمرانية

وبعد العمل بإحكام القانون رقم 29/90 لأكثر من عشرية، صدر القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث يهدف إلى تنمية الإقليم الوطني على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، وبالتالي إزالة الأسباب التي أدت إلى عدم التوازن الجهوي، وفي سنة 2004 تم تعديل قانون التهيئة والتعـمـير رقم 29/90 بموجب القانون رقم 04/05، وذلك لغرض مواجهة التحضر السريع خاصة في الشريط الساحلي، وفي سنة 1995 تبنت الحكومة الجزائرية سياسة المدن الجديدة، فتم المصادقة على عدة مشاريع مدن جديدة، تنشأ بالقرب من المدن المتوازنة (الجزائر، وهران، قسنطينة)، وفي إطارا لاهتمام بالجانب الجمالي والبيئي لكل مشروع بناء صدر القانون رقم 07/06 المؤرخ في 13/05/2007 والمتعلق بتسهيل المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، إلى جانب القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 والمحدد لقواعد مطابقة الـبنيـاتـ وإـتـامـ اـنجـازـهـاـ،ـ والـذـيـ رـكـزـ فـيـ المـشـرـعـ أـيـضـاـ عـلـىـ الجـانـبـ الجـمـالـيـ للـعـمـرـانـ.

المبحث الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير.

لقد عمل الإنسان عبر مختلف العصور على تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقاً وتناغماً مع حاجاته تجلياً لغاياته، غير إن إقامة المنشآت الملبيّة لحاجاته المتعددة، لا يمكن أن تكون عبئاً وبطريقة غير منظمة، بل ينبغي أن تكون وفق دراسات علمية تراعي الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية، لأجل ذلك ظهر في بداية القرن 20 قانون العمران، وتطور فيما بعد ليشمل كافة الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم المجالات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية الريفية والمدينة، لذا فإن قانون العمران يعد إطاراً مرجعياً للقواعد المنظمة لحركة التهيئة وإشغال البناء، مما يجعل له مفهوماً مستقلاً ومتميّزاً عن باقي فروع القوانين الأخرى، سواء في محتواه، أو في خصائصه، أو مصادره، أو في أهدافه، لمعرفة ذلك ينبغي التفصيل في:

المطلب الأول: التعريف بقانون العمران وبيان خصائصه.

إن فهم التعمير كأسلوب لتنظيم المدن وكأداة لبلوغ أهداف التخطيط الحضري، يقتضي منا تحديد معنى التعمير، ومن ثم استبطاط خصائصه

الفرع الأول: تعريف التعمير.

تعتبر كلمة التعمير حديثة العهد، فهي تحيلنا إلى كلمة أخرى من نفس أسرتها هي العمران، والذي يعبر عنه (كلود ميشيل جان) بـ: "واقع الاستقرار في المدينة"، هذه الظاهرة اتسعت كثيراً خلال القرن 20، وأصبحت تشغّل اهتمام معظم الدول، وذلك بالنظر لما ينجم عنها من العمليات والإجراءات تشكّل في مجموعها ما يصطلح عليه بالتعمير، إذ يعرّفه ميثاق أثينا لسنة 1933 بـ: "مجموع الإجراءات لغاية ضمان تنمية منسجمة ورشيدة وإنسانية للمدن، وفي إطار هذا التعريف نجد كل من تعريف "لويس جاك بونون" و"جان ماري أوبى" و"جون بول لكاز" يدور حول اعتبار التعمير علمًا وفناً وقانوناً (إجراءات) وسياسة توظيفها الدولة وإدارتها المحلية قصد التدخل في عدة

ميادين اجتماعية واقتصادية...الخ، غير أن هذا حسب بعض الباحثين يصلح بالأساس للتجارب الغربية نظرا لاعتمادها على التخطيط والرؤية المستقبلية عكس تجارب الدول النامية التي تفتقر إلى الترقب والمخططات التقديرية، لذلك فإن أفضل تعريف - حسب هؤلاء - يمكن أن ينطبق عليها هو تعريف (فورد) الذي يعتبر أن "التعهير هو علم أو فن التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة، كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسيعية جديدة".

وعلى هذا الأساس، فإن التعهير باختصار هو عمل إرادي له علاقة بالزمن والفضاء (المجال)، فعلاقته بالمجال من حيث أن التعهير يسعى إلى ترشيد هذا المجال باعتباره شيئا نادرا بالمعنى الاقتصادي، أما علاقته بالزمن فإن التعهير يأخذ بعين الاعتبار، الإرث الثقافي والاجتماعي للمدن والتجمعات السكنية عموما بالنسبة للماضي، كما أن عليه استشراف المستقبل بتصوره للتوسيع العمراني.

الفرع الثاني: تعريف قانون التهيئة والتعهير.

يجمع قانون التهيئة والتعهير بين علم القانون وعلم العمران، فهو علم قانون كونه: "مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو يندرج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني، أما اعتباره علم عمران، فهو يعين مجالا متعدد الاختصاصات يستجيب للحاجيات الخاصة بالمجتمع الصناعي وينمي طرق التفكير حول المدينة.

إن اعتبار قانون التهيئة والتعهير، قانونا وعلما ينظمان مجالا حساسا له علاقة بكل مجالات الحياة المتشعبة، جعل الفقه يختلف في إعطائه تعريف جامح مانع له، الأمر الذي أدى إلى تعدد هذه التعريفات، تبعاً لتنوع الروايات التي ينظر منها كل باحث، فهناك من يعرفه على أنه "الوسيلة التي تمكن الدولة وهيئاتها العمومية التوجيه والتحكم العمراني، وذلك بوضع وثائق

وإجراءات خاصة للعمان والمترجمة بواسطة مخطوطات شغل الأرضي وقواعد استعمالها" ، إلى جانب ذلك، عرفه الفقه الفرنسي، على أنه: "مجموعة القواعد والمؤسسات التي يتم إحداثها لضمان تهيئة فضاء متطابق وأهداف التهيئة للجماعات العمومية، وأن له نزعة لتنظيم التطور المادي للمدن" .

يستخلص من كل ما سبق، أنه ومن خلال التطور الذي يعرفه هذا القانون نفسه، أن الوظيفة الأساسية له هي تنظيم إمكانيات استعمال الأرضي وأن وظائفه ومحتواه، قد تم إثراوها بفضل المتدخلين والتيارات السياسية التي ترى في قانون التهيئة والتعهير، سندًا لكل السياسات التي يمكن إسقاطها على أرض الواقع، وعليه فإن قانون العمان هو فرع من فروع القانون العام، لأنه يضفي مجموعة من امتيازات السلطة العامة للهيئات الإدارية التي تسمح لها بترجيح المنفعة العامة على المنفعة الخاصة للملوك العقاريين وتنظيم المجالات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية الريفية منها والحضرية.

الفرع الثالث: خصائص قانون التهيئة والتعهير.

يتميز قانون التهيئة والتعهير بمجموعة من الخصائص تميزه عن باقي فروع القانون الأخرى، وتهلهله بأن يعد تخصصاً مستقلاً بذاته، نظراً لاعتباره نقطة تلاقي أحكام القانون الخاص والعام ومن ثمة تلاقي المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة وتضاربها بشأن تنفيذ أحكامه، لذا فهو:

أولاً: **قانون متتطور:** يرتبط قانون التعهير ارتباطاً وثيقاً بالمشاكل المطروحة لتهيئة المدن، نذكر بالخصوص أحياء الحدائق سنة 1898، مشاريع الأحياء الصناعية 1904، والتي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمان وتهيئة الإقليم، النزوح الريفي نحو المدن، النمو الديموغرافي وتضخم المدن إلى جانب العديد من الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية.

ثانياً: من حيث الشمولية وتجزئه أو توحيد أحكامه: فالمشروع الجزائري قد جمع كل من موضوع التهيئة والتعهير والبناء والتجزئه في موضوع لقانون واحد، وبالتالي كل من قانون تنظيم العمراني وقانون البناء وقانون التجزئه العقارية في قانون واحد هو القانون رقم 29/90 المعدل بموجب القانون 05/04، المتعلق بالتهيئة والتعهير وهو المرجع الأساسي بالإضافة المراسيم التطبيقية له والقوانين ذات الصلة به.

ثالثاً: قانون متعلق بالذمة المالية: إن نجاح قانون التهيئة والتعهير في تجسيد سياسة التعهير، رهين بعنصر أساسي جوهري هو الملكية العقارية، أي وجود قانون عقاري فاعل لخدمته، وهما يرتكزان معاً على اعتمادات مالية دائمة ومجندة من طرف الدولة.

رابعاً: قانون يتميز بتنوع أطرافه: أشرنا إلى أن قانون العمران يشكل نقطة تقاطع المصلحتين العامة والخاصة، وبالتالي تضاربها في بعض الأحيان وحدوث نزاع، ففي هذه الحالة يتطلب الأمر وجود كل من مصالح أملاك الدولة، رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره العنصر البارز في ميدان التعهير، ملاك الأراضي، أصحاب مشاريع البناء، أصحاب حقوق الجوار، جمعيات حقوق الدفاع، المشرف على البناء، الخبير، المهندس المعماري، الموثق، المؤسسات المالية، والبنوك المانحة للقروض والمؤسسات العمومية الاقتصادية المختلفة للتهيئة الإقليمية... وغيرها.

خامساً: قانون العمران مرتبط بالطبيعة الإيكولوجية والجغرافية: يظهر ذلك في كيفية استخدام الحيز العمراني وطريقة البناء، والنطط العمراني المتبعة (الاتساع الأفقي والعمودي للبنيات وطريقة استغلال المكان من الناحية الاقتصادية بتطبيق معامل شغل الأراضي ومعامل الاستيلاء على الأرض، احترام الارتفاعات المقررة لصالح المنفعة العامة كارتفاع العلو وارتفاع عدم البناء وارتفاع الابتعاد عن الطريق وارتفاع الرؤية لعدم حجب المناظر الطبيعية... الخ،

سادساً: قانون ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية: صحيح أن حق الملكية، خاصة العقارية حق مضمون دستورياً، ومن أوسع الحقوق العينية من حيث السلطات التي يمنحها لمالك،

إلا أن القانون الذي يضمن هذا الحق، قد يضع حدوداً لنطاقه استثناءً، فقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعجل والمتمم، الذي يعد آلية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن الصحي اللائق، يشترط الكثير من الرخص والشهادات في هذا المجال، قبل البدء في عملية البناء أو الهدم أو التقسيم...الخ، وهذا كرقابة سابقة ووقائية، قد حد من حق المالك العقار في البناء بشكل مؤقت أو مطلق لتحقيق المصلحة العامة أو حماية الأماكن العمومية، هذا ولنمس الطبيعة العقابية الخفيفة لقانون التهيئة والتعمير، من خلال استقرائنا لنص المادة 77 من ذات القانون الذي جاء عاماً دون تفصيل لمخالفات التعمير، كما تقرر فيه عقوبة الغرامة (300.000 دج - 3.000 دج) كأصل والعقوبة الحبسية (من شهر إلى 06 أشهر) في حالة العود.

المطلب الثاني: تحديد مصادر قانون التهيئة والتعمير وعلاقته بفروع القانون الأخرى.

إن مصادر قانون التهيئة والتعمير الجزائري لا تختلف عن مصادر مختلف فروع القانون الأخرى، وذلك بالنظر إلى خاصيته الشمولية التي يمتاز بها، إلى أنه يشكل موضوعاً متعدد الأبعاد ومتداخل الجوانب، من حيث أنه يغطي مختلف فروع المعرفة ومجالاً للربط بين مختلف الفروع القانونية الأخرى، بناءً على ذلك، سوف نتولى بالدراسة ما يأتي:

الفرع الأول: مصادر قانون التهيئة والتعمير: تستمد القاعدة القانونية في مادة التعمير مرجعيتها من عدة مصادر خاصة وعامة، ولكن بما أن قانون التعمير يخص بالأساس كيفية ممارسة حق الملكية العقارية، فإن له قوة التأثير المباشر وغير المباشر، على عكس القوانين الأخرى بالنسبة لضبط التأثير القانوني لموضوع تنظيم أشغال البناء والتعمير، وعموماً فإن مصادر هذا القانون هي:

أولاً: المصادر الوطنية: إن أحكام قانون التهيئة والتعمير في المقام الأول تشريعية في إطار المبادئ الدستورية، لكن وعلى اعتبار الخاصية الديناميكية لأعمال البناء والتعمير وأثر تطورها على كافة الأصعدة، يمكن أن نجد مادية هذه الأحكام في مصادر أخرى.

01/ المصادر الرسمية وهي: أ/ المصدر الدستوري (التشريع الأساسي): يجد قانون التهيئة والتعهير مصدره الأساسي في أغلب الدساتير الجزائرية المكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة، مثل ما نصت عليه المادة 20 من دستور 1989، بقولها: "لا يتم نزع الملكية الخاصة إلا في إطار القانون، ويتربّ عليه تعويض قبلي وعادل"، كما تشير المادة 122 من ذات الدستور، على صلاحية البرلمان بالتشريع في مجال التهيئة والتعهير، وبخصوص دستور 1996 المعدل، فإننا نجد نص المادة 24 منه يؤكد على مسؤولية الدولة عن أمن الأشخاص وممتلكاتهم، كما تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن وحماية الملكية الخاصة، هذا وتتص المادة 122 منه في فقرتها 19 و 5 بقولها: "يشرع البرلمان في الميادين التي يخصصها له الدستور وكذلك في المجالات الآتية: القواعد العامة المتعلقة بالبيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية- النظام العقاري".

ب/ المصدر التشريعي العادي: يعد قانون التهيئة والتعهير رقم 29/90 المعدل والمتمم المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء والتعهير في الجزائر، حيث نص في الفصل الأول على مبادئ عامة، ترمي في مجملها على تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعهير وتشييد المباني وتحقيق معادلة التوازن بين السكن والصناعة والفلحة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، والمنظر والترااث، أما الفصل الثاني فإنه يتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعهير كقواعد شكل البناء، موقعها وحجمها...الخ، كما نص على أحكام خاصة حددتها الفصل الرابع تخص بعض الأجزاء ذات الطبيعة المميزة من التراب الوطني (الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وأراضي الفلاحة ذات المردود العالى أو الجيد)، إلى جانب نصه وبشكل عام في الفصل الخامس على التعهير العملياتي أي نظام الرخص والشهادات العمرانية، كما تضمن الفصل الثامن من هذا المصدر التشريعي المباشر أنواع العقوبات لأنواع المخالفات التي ما فتئ يرتكبها الأفراد في ميدان البناء والتعهير، غير أن ما تجب الإشارة إليه، هو أن قانون التهيئة والتعهير رقم 29/90، لا يمكن بمفرده ضمان وتحقيقه وتأطير كل ما يمكن أن يستوعبه المجال والعقارات من استشراف وتنظيم وتجسيده على أرض الواقع، ذلك لأنه يشكل - كما سبق الذكر - نقطة تقاطع بين عدة قوانين وبالتالي اعتبار هذه القوانين كمصادر تشريعية تنظيمية لقانون التهيئة والتعهير.

ج/ المصدر التشريعي الفرعى: هو التشريع التفصيلي الذى تضعه السلطة التنفيذية بهدف تسهيل تنفيذ القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية، هذا ويطلق على التشريع الفرعى اسم اللائحة فى مصر، والمراسيم التنظيمية أو الأنظمة الإدارية أو المراسيم العامة فى لبنان ويسمى بالقرارات والمناشير فى الجزائر، ومن أمثلة هذه التشريعات الفرعية:

- القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 19/02/1992، الذى يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفتر الشروط النموذجين 01 و 02.

- القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 25/07/2015، يحدد كيفية معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

- التعليمة الوزارية رقم 004، المؤرخة فى 07/09/2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمان والمدينة، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

د/ مبادئ الشريعة الإسلامية: يعتبر الدين مصدر أصلي خاص للقواعد القانونية المتعلقة بالأحوال الشخصية غير أنه لم يقتصر دوره على تنظيم ما يتعلق بالعقيدة والعبادات، بل تناول كذلك بيان قواعد التي تحكم علاقات الأفراد بعضهم البعض، فتضمن كثيرة من القواعد المتعلقة بنظافة المحيط، التخطيط العمراني، موقع وحجم البناءيات، نظرية حسن الجوار، وعدم التعدي على أملاك الغير...الخ، ولنا في هذا شواهد قرآنية كثيرة، تشير إلى الرفاهية العمرانية وعن العلاقة بين أماكن اختيار القصور والبيوت من طرف الأمم السابقة، كحضارة ثمود، قوم سيدنا صالح، في قوله: «وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلْتُمْ حُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأْكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَحَذَّلُونَ مِنْ سُهُولِهَا فُصُورًا وَتَتَحَمَّلُنَّ الْجِبَالَ بُيُوتًا ۝ فَادْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ»، أما السنة النبوية الشريفة كمصدر ثانى للتشريع الإسلامي، فقد رغبت في عمارة الأرض وتعميرها في العديد من الأحاديث

النبوية الشريفة، مثل قوله صلى الله عليه وسلم: "من بنى بنيانا من غير ظلم ولا اعتداء أو غرس غرسا في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله تبارك وتعالى".

02/ المصادر الاحتياطية: تختلف هذه المصادر من تشريع إلى آخر في طبيعتها، كما تختلف من حيث ترتيبها في الرجوع والأخذ بها من طرف القاضي وهو يفصل في النزاع المطروح عليه، فهذه المصادر حسب التشريع المصري: العرف، مبادئ الشريعة الإسلامية مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة، في حين نجد التشريع الجزائري يرتتبها كالتالي: العرف، مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

أ/ العرف: يعرف العرف، بأنه توادر العمل بقاعدة معينة تواثرا تملية العقيدة في ضرورة إتباع هذه القاعدة، هذا ويعد العرف أول مصدر للقاعدة القانونية من الناحية التاريخية، حيث يعد ميدان التعمير، البيئة الخصبة لتطبيق أحكام العرف قبل ظهور التخطيط الحديث للعمان، ومن أمثلة قواعد العرف العمراني بالجزائر، قواعد العرف العمراني المحلي لمنطقة وادي ميزاب (غرداية) والتي هي قواعد عامة وموانع في الفن العمراني الميزابي، التي أصدرها مجلس الأعيان ولا زالت ملزمة لكافة السكان منها:

-علو الدار لا يفوق 07 أمتار- لا يسمح بإقامة الجدار على حدود السطوح من الناحية الشرقية أو الغربية، كي لا يحرم الجار من ضوء الشمس ضحى وعشية... الخ.

ب/ مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة: تتمثل في مجموعة من المبادئ التي يلجأ إليها القاضي عند اجتهاده في حل النزاع المعروض عليه، وهذا في حالة عدم إيجاده للحل في المصادر الرسمية الأخرى، غير انه تشير الدراسات أن القاضي الجزائري لم يجتهد في النزاع حول دستورية ومشروعية التأمين من عدمه بمناسبة تطبيق قانون الثورة الزراعية، باعتبار أن مشروع التأمين، حسب رأي البعض كان من بين الأسباب التي أدت إلى فشل عملية التطهير العقاري، بل وشكلت صنف من أصناف التعدي على الملكية العقارية الخاصة من نواحي عدة أهمها:

-عدم البت النهائي في مشروعية التأمين -إجراءات التأمين لم تراع ضمانات الملكية الخاصة-
إجراءات التأمين قيدت المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي

ج/ آراء الفقهاء وأحكام القضاء: يعتبر الفقه العمراني كل ما يصدر عن الفقهاء من آراء أو إبداء الفتاوى المتعلقة بتفسير المبادئ والقواعد القانونية من الناحية النظرية في مادة البناء والتعهير، أما الاجتهاد القضائي هو كل ما توصل إليه القاضي من حلول لقضايا معروضة أمامه للفصل فيها، وفي هذا الشأن قضى مجلس الدولة في ملف رقم 698 بتاريخ 19/01/2007، بأحقية جار المستفيد من رخصة البناء في رفع دعوى إلغائها، لأن أشغال البناء قد ألحقت أضراراً بعقاراتهم، وفي قرار آخر رقم 179545 الصادر بتاريخ 17/06/2000، أكد أن رخصة الرصيف التي منحت من قبل مديرية المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة والتي خولت للمستأنف بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم 05، أن هذا القرار لا يعتبر بمثابة رخصة بناء.

ثانياً: المصادر الدولية: علاوة على ما تم بيانه، فإن قانون العمران يجد مصدره أيضاً في الاتفاقيات والمعاهدات التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني، وطبقاً للمادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية لعام 1966، التي تعد مرجعية لتأصيل مسؤولية الدولة في ضمان حق المواطن في السكن اللائق، أبرمت الجزائر الاتفاقية رقم 167 الخاصة بالسلامة والصحة في البناء، المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/06، المؤرخ في 11/02/2006.

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعهير ببعض فروع القوانين الأخرى.

طبقاً لنص المادة الأولى من قانون التهيئة والتعهير، فإنه يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح مقتصرة على قانون البيئة والتنمية المستدامة كما أنه يهتم بالأراضي الفلاحية والزراعية التي هي من صميم اهتمام قانون التوجيه الفلاحي، إلى جانب ذلك فإن قانون التعهير يهتم بتحديد ضوابط ومقاييس البناء، والتي هي من اختصاص قانون البناء الذي هو في الأصل

متضمن داخل قانون العمران، على عكس بعض الدول التي خصت رخصة البناء بقانون مستقل، بناء على ذلك فإن سياسة التهيئة العمرانية تشكل علاقة تكاملية مع كل من السياسة الفلاحية والبيئية والعقارية وهو ما سنوضحه من خلال:

أولاً: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون التوجيه الفلاحي: يعتبر الفضاء الريفي حسب القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جزء من الإقليم الوطني، الأقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى، أما قانون التعمير فإنه يهدف إلى الحفاظ على الأراضي الزراعية والبحث عن مناطق ملائمة للتطور العمراني، بهذا يتجلى التكامل بين القانونيين لاسيما من خلال تنظيم الأول للمناطق الصناعية في المدن والثاني بالمنتجات الفلاحية بالمناطق الريفية والعمل على توفير السكن الريفي، لتنشيط السكان في الريف وتحفيظ الضغط على المدن.

ثانياً: علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقانون العقاري حضارياً كان أم ريفياً: تشكل آليات التهيئة والتعمير أدوات الربط بين التعمير والعقارات، حيث:

- تتدخل هذه الأدوات لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي.
- تحديد المعايير والمؤشرات التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية - اعتمادها التقسيم الوظيفي للأراضي (صناعية، فلاحية، سياحية، طبيعية...) - تحديد الارتفاعات العمرانية والفللاحية الواجب احترامها، وباعتبار العقار هو الوعاء الذي يحوي جميع العمليات العمرانية من بناء وهدم وتقسيم وتصحيف... الخ، فإن تنظيمه وكيفية استغلاله مرتبطة بتشريع التهيئة والتعمير والتشريعات المتصلة به بشكل مباشر كتشريع الأراضي الوطنية وتشريع التوجيه العقاري.

ثالثاً: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون البناء: لقانون البناء علاقة بالقانون الخاص (القانون المدني)، لأنه مرتبط بملكية الأرض المنصوص عليها في المادة 674 من القانون المدني وما

بعدها، أما قانون العمران فهو فرع من فروع القانون الإداري باعتباره يتناول بالتنظيم دور و المجال تدخل الهيئات الإدارية في مجال العمران، ومع ذلك فإن هذا الاختلاف لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي، كإلزامية الحصول على رخصة البناء، إلى جانب مختلف الرخص والشهادات العمرانية، وعليه فإن قانون البناء جزء من قانون العمران، لاسيما وأنهما يشتركان في المصدر والمصير، فلا يمكن تصور وجود قانون البناء منفصلاً عن قانون العمران، بل هو متضمن داخله.

رابعاً: **علاقة التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:** من المفيد جداً أن نذكر أن موضوعي قانوني العمران والبيئة في بداية الأمر، دفعاً بالكثير إلى الحيرة، لأنهما يجمعان بين موضوعين متناقضين، كون قانون العمران سيطرت عليه طويلاً في الدول المتقدمة فكرة استغلال المجالات الطبيعية، بينما ظهر قانون البيئة في بداية نشأته في الدول المتقدمة مضاداً له هادفاً إلى حماية الوسط الطبيعي من تعسف الهيئات العمومية والخواص، إلا أن قوة جمعيات الدفاع عن البيئة وانتشار الأفكار الإيكولوجية وظهور قوانين متعددة لحماية البيئة في أمريكا والدول الغربية، جعلت قانون العمران يتراجع ليستوعب هذه الأفكار الجديدة ويتبنّاها، هذا ما جعل قانون العمران يتقاطع مع قانون البيئة في أكثر من نقطة ويتكمّل معه، حيث نجد أن من بين أهم مظاهر هذا التلاقي في قانون العمران، أن أدرج المشرع فيه، مبدأ الإدماج، الذي يعتبر من المبادئ الأساسية لقانون حماية البيئة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقاتها، وبذالك فإن قانون البيئة قد قيد قانون العمران، كما تم اعتماد مبدأ دراسة الخطر ومبدأ دراسة مدى التأثير على البيئة، ضمن إجراءات إعداد رخصة البناء ورخصة التجزئة العقارية.

المطلب الثالث: أهداف قانون التهيئة والتعمير.

لقانون العمران جملة من الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها، خاصة أمام المشاكل التنظيمية والقانونية التي أضحت تعيق المدينة، وذلك في ظل تعدد الوظائف الاقتصادية والاجتماعية لها وترتبط الامر أساساً بالانفجار العمراني والنمو الديموغرافي ولتقادي ذلك، حدد المشرع في هذا

القانون مجموعة من الأهداف التعميرية، ينبغي استحضارها عند البدء في أشغال البناء والتعهير وهي باختصار:

الفرع الأول: الأهداف الصحية والبيئية.

من المسؤوليات الملقاة على واطئي مخططات التعمير التي نص عليها قانون التهيئة والتعهير رقم 29/90 و مختلف المخططات القطاعية، مراعاة الجانب البيئي، إذ ينبغي ألا تكون على حساب البيئة خصوصا وأن الجزائر بلد فلحي، ومن هذا المنطلق يجب أن تتجنب هذه المخططات المس بالبيئة الطبيعية وذلك من خلال توفير مختلف الشبكات (توفير الماء الصالح للشرب، تصريف المياه المستعملة، معالجة النفايات وتحديد مجالات رميها الخ).

الفرع الثاني: الأهداف المعمارية.

يهدف قانون العمران إلى تحديد القطع الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها وموقعها وتنظيم كيفية استغلالها، وكذا تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها مشيدو المباني، للوصول إلى بناءات منظمة ومنسجمة تتفق مع المخطط العمراني والسياسة الوطنية للبناء والتعهير وكذا المقاييس الدولية في مجال البناء، وإنعاشا لجودة الهندسة المعمارية وتحسين نوعية الإطار المبني، جاء قانون ممارسة مهنة الهندسة رقم 04/06، ليعزز ويكمم مقتضيات قانون التهيئة والتعهير في إطار ضمان تتناسب أبنية الهندسة المعمارية حسب خصوصيات المناطق والأقاليم ومميزات أصالة العمران الجزائري.

الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية.

يهدف قانون العمران إلى تمكين الدولة بأسلوب وتقنيات علمية من ضمان تنظيم وتحسين استعمال الأرضي وال المجالات لأجل الوصول إلى تأطير وضبط النمو الحضري والريفي للبلاد وتنمية الشبكة العمرانية، وذلك تنفيذا لسياسة التوازن التي يحددها القانون رقم 20/01 المتعلق

بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث النمو الديموغرافي، وفي حاجيات السكان وتوزيع الخيرات والأنشطة بين الجهات الاقتصادية، وداخل كل جهة على حدة.

الفرع الرابع: الأهداف الأمنية.

لقد استطاع الفقيه " جورج هوسمان" أن يحدد بعد الأمني في سياسة التعمير ، باعتباره من رواد التعمير التنظيمي، ركز على تدعيم الأمن والنظام العام، وقد اعتبر المدينة عبارة عن نسق شمولي أو إطار عام تلعب فيه شبكات الطرق والمواصلات والماء الصالح للشرب دوراً أمنياً، وعلى سبيل ذلك فإن بناء الطرق والجسور الواسعة والطويلة تسهل عملية المرور ، كما أنه في حالة الكوارث أو الاستعجال تسهل عمليات تدخل السلطات العمومية في أقرب وقت ممكن.

الفصل الثاني: الأدوات التخطيطية للتهيئة والتعهير.

إن نجاح أي تخطيط مرهون بإتباع عناصر تمثل في تقدير الماضي لفهم الحاضر ثم النظر والتبيؤ بالمستقبل والاستعداد له، ليأتي في الأخير عنصر الرقابة وذلك بسبب وجود تطورات للمحيط الذي تنشط فيه المؤسسة، من هنا يمكن أن تبرز أهمية التخطيط العمراني باعتباره مجموعة من الوثائق والإجراءات القانونية التي تسعى إلى تنظيم التطور الحضري، وخلق تنمية عمرانية حضرية منسجمة عبر تقسيم المجال إلى عدة مناطق، تختص كل منطقة بوظيفة معينة.

على هذا الأساس تبني المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم و المراسيم التطبيقية له لا سيما المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، نوعين متكاملين من أدوات التعهير، يتعلق الأمر بالمخطط التوجيبي للتهيئة و التعهير كآلية تقديرية و مخطط شغل الأراضي كآلية تنظيمية، لكن ونظرا لصعوبة تغطية كل مناطق البلدية بهاتين الاداتين بسبب ضعف الموارد المالية المحلية لأغلب البلديات، جعل المشرع يتبنى قواعد عامة للتعهير كبديل في هذه الحالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

المبحث الأول: المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير (PDAU) (آلية تقديرية واستشرافية في مجال التعهير

يشكل المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير أهم ووثيقة من وثائق التعهير التي اعتمدها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعهير وذلك لأهميتها من خلال طابعها الاستشرافي الذي يحدد التوجيهات الأساسية والخطوط العريضة لتهيئة مجال المنطقة التي يغطيها هذا المخطط، مما يؤهله لأن يكون مرجعا أساسيا لمخطط شغل الأراضي باعتباره أداة تعهير تنظيمية.

ظهر المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير، كأداة عمرانية في القانون الجزائري بشكل واضح في الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، إذ نصت المادة الثانية

منه على أن: " تحدد المنطقة العمرانية في إطار تكوين الاحتياطات العقارية بموجب المخطط العمراني وفي حالة غيابه يعتبر قرار الإدماج باطل" ، وذلك بعد أن تم اعتماده لأول مرة في فرنسا باسم التصميم المديري للتهيئة والتعهير بموجب قانون التوجيه العقاري الصادر في 31/01/1967. و أخذ عن محتواه المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 و المتعلق بالتهيئة و التعهير، ليعتبر المادة الأساسية لهذا القانون، و خاصة أنه يسمح بتطبيق السياسة العامة على إقليم البلدية و جميع المناطق التي يغطيها، هذا وقد جاء هذا المخطط خلفا للمخطط التوجيهي العمراني الموجه (PUP) الذي أسس على أنقاض المخطط العمراني المؤقت (PUD) ليجدد الآفاق المستقبلية للتوسيع على المستوى الإقليمي، لا باهتمامه بالتهيئة العمرانية داخل المحيط العمراني للتجمع الحضري التي كان يهتم بها التشريع السابق، تبعا لذلك يجب وصف و تحليل النظام القانوني لهذا المخطط بدءاً بـ:

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير (الـ PDAU) .

لقد نص المشرع الجزائري على المخطط الـ PDAU في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 - كما ذكرنا - تحديدا في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان "أدوات التعهير" ، وهذا من المادة 16 إلى المادة 30، أما التفصيل فيما يتعلق بمحتواه و موضوعه وإجراءات تحضيره، إعداده والمصادقة عليه فقد نص عليها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 177/91 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 148/12، فما هي هذه الأداة الهامة في التعهير؟

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

عرف المشرع هذا المخطط من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 29/90، على أنه "اداة التخطيط المجالي والتسهير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .

باستقرار النص المذكور أعلاه، يتضح أن مخطط الـ PDAU وثيقة لخطيط المجال العمراني أو الحضري على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، و كذا تحديد التوجيهات العامة و الأساسية للتهيئة و التعمير في بلدية أو مجموعة من البلديات المجاورة التي تجمعها عوامل مشتركة مثل (شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب، وسائل النقل الحضري، الهياكل و التجهيزات الضرورية. التشابه في التضاريس....)، إلى غير ذلك من مختلف الشبكات آخذة بذلك ضرورة الموازنة بين قطاع الفلاحة و الصناعة، و حماية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث التراثي والتاريخي، كما تأخذ بعين الاعتبار الدراسة الشمولية و المستقبلية و الصورة العامة التي سيأخذها المجال إلى مدى 20 سنة (حوالي ربع قرن)، كل إمكانيات التوسيع الحضري التي يمكن توقعها و تقديرها، من النمو الديموغرافي و التوزيع السكاني و الظروف الاجتماعية و الاقتصادية، كما يضبط الصيغة المرجعية في استخدام الأراضي و تنظيم عمليات التعمير و المجال، حاضرا و مستقبلا تحت طائلة توقيع جزاء مخالفتها.

الفرع الثاني: موضوع مخطط الـ PDAU .

يتحدد موضوع المخطط التوجيي للتهيئة والتعهير، طبقا لنص المادة 18 من قانون التهيئة و التعمير كما يلي: - يحدد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموع البلديات حسب القطاعات المختلفة، كما يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية، و مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها، بذلك فإن هذا المخطط يمتاز بالشمولية (إحدى أهم مبادئ التخطيط بشكل عام) عن مخطط

شغل الأرضي، على اعتباره أداة تنفيذية وتطبيقية و مفسرة له، و قصد تسهيل التحكم أكثر في المجال يقسم هذا المخطط المنطقة التي يغطيها إلى قطاعات، وهو ما نصت عليه المادة 19 من ذات القانون، إذ يحدد طبيعة استغلال المجال و تطويره حسب الزمان و المكان:

أولا: فمن حيث الزمان: فهو يقسم المجال الحضري إلى قطاعات للitecturing إلى أمد معين، فهناك قطاعات تشغّل خلال المدى القريب (05 سنوات) وهناك المدى المتوسط (10-05 سنوات) والمدى البعيد (20-10 سنة).

ثانيا: فمن حيث المكان: يتم تحديد موقع التجهيزات الكبرى والهيكلات الأساسية ذات المنفعة العمومية والمشروعات المناسبة في البلدية أو البلديات المعينة على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يشملها إلى أربعة قطاعات، تولت المادة 19 من القانون 29/90 تحديدها وهي:

01/ القطاعات المعمرة: تشمل الأرضي التي تم تعميرها مسبقاً أو هي في طور التعمير، حيث يتميز بوجود أنسجة عمرانية مجتمعة و مساحات فاصلة بينها كالمساحات الخضراء و الساحات العمومية، إلى جانب ترکز عدة نشاطات بها، إذن فهي قطاعات مشبعة و بالتالي غالباً ما يكون التدخل فيها حسب مخطط الـ (PDAU)، عن طريق التكثيف أو إعادة الهيكلة أو التجديد أو إعادة التأهيل لحماية مثلاً الأماكن ذات قيمة تاريخية و معمارية و تقدر المدة المحددة لهذه العمليات بـ 05 سنوات ، إلى جانب ذلك فإن هذا النوع من القطاعات يتميز بحقوق بناء عالية جداً نظراً لكتافة النسيج العمراني بها.

02/ القطاعات المبرمجة للitecturing: تشمل هذه القطاعات الأرضي المفتوحة للitecturing في آجال لا تتعدي 10 سنوات، لذا يتم تقسيمها من طرف مخطط الـ PDAU ، قبل اجتياحها بالitecturing الفوضوي، بهذا يمكن القول أن هذه القطاعات هي أراضي احتياطية تستعمل حسب جدول من

الأولويات المنصوص عليها في المخطط، قصد مواجهة الاحتياجات المختلفة، سواء كانت هذه الأرضي فلاحية أو غير مجهزة، إلا أنها كثيرة ما كانت محل للمضاربة العقارية.

03/ قطاعات التعمير المستقبلي: تشمل هذه القطاعات الأرضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى البعيد المقدر حسب المخطط بـ: 20 سنة فما فوق، و حسب المادة 22 من قانون التهيئة و التعمير، فإن هذه الأرضي تخضع مؤقتا لارتفاعات عدم البناء لأن الهدف منها هو ضمان التوسيع العمراني السليم لمستقبل المدينة و لا يرفع هذا القيد إلا بعد المصادقة على مخطط شغل الأرضي (POS) بصفتها لأداة التنفيذية لمخطط الـ: PDAU، و عند غياب هذا المخطط (POS) تمنع جميع الاستثمارات بهذه القطاعات التي يتجاوز آجالها مدة الارتفاع بعد البناء، إذن يعد هذا الأخير من القيود المتعلقة بالوضعية القانونية للأرضي، و هو من ارتفاعات التعمير التي تستحدث كأسس للخطيط الحضري المحكم، غير أن المادة 22 من القانون 90/20، تحدثت عن جملة من الاستثناءات يمكن عندها الترخيص بالبناء فيه وفقا لحقوق البناء الضعيفة جدا، و هذا نظرا للعديد من الاحتياجات التي لا تستطيع توقعها و هي:- حالة تحديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.- حالة البناءات و المنشآت الازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.- حالة البناءات التي تبررها مصلحة البلدية، و بترخيص قانوني صادر من الوالي، بناء على طلب معلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي و بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

04/ القطاعات غير القابلة للتعمير: عرف المشرع الجزائري هذا النوع من القطاعات من خلال نص المادة 23 من قانون التعمير بأنها: " تلك القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات".

يفهم من نص هذه المادة، أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كأصل أي عدم البناء المطلق، الذي يعد قيادا يرد على حق البناء في هذه المناطق بحكم القانون، حيث يمنع كل شخص من إنجاز أي مشروع عليها، وذلك بسبب معوقات خاصة و مختلفة ومن صورها أنها تكون: *

أراضي فلاحية ذات جودة عالية. * مناطق محمية أو ذات استغلال منجمي. * مناطق ساحلية المعروفة بنظامها البيئي الهش ذو الرطوبة العالية.

* أراضي خطرة على حياة الناس وممتلكاتهم بسبب الطبيعة (الفيضانات، انزلاق التربة، الزلزال... وغيرها)، أو بسبب الأخطار التكنولوجية. * المناطق الأثرية والسياحية ذات النظام الغابي. وقد تكون أراضي فلاحية ذات الجودة العالية بحكم استهدافها من قبل المتعاملين العقاريين في التوسيع العمراني.

المطلب الثاني: تحديد محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير من حيث الجوهر، يقوم على تحديد توجيهات وخيارات عامة على المدى الطويل (20 سنة) التي تتطلبها التهيئة لتحقيق تنمية متناسقة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والبيئي للمنطقة التي يغطيها، فإنه من حيث الشكل يتكون من القواعد التنظيمية، الوثائق والمستندات البيانية والتقرير التوجيهي، كل ذلك سوف نراه في الفقرات الآتية:

الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

إذا كان شكل القاعدة القانونية هو القالب أو الصورة التي تعطي لجوهرها الصلاحية في التطبيق على أرض الواقع، فإنه كذلك بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير، باعتباره قرار تنظيمي بمجرد المصادقة عليه، يصبح ملزم اتجاه الغير مثل القانون، وبذلك فهو يتكون من:

أولاً: القواعد التنظيمية: تعتبر بمثابة لائحة تنظيمية تحدد وتضبط القواعد المطبقة على كل منطقة وحسب القطاع الذي تنتهي إليه، كما هو محدد في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعهير وحسب المادة 17، فإن لائحة التنظيم وثيقة أساسية تتطلبها عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعهير، كما تحدد فيها التنظيمات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير.

ثانياً: الوثائق و المستندات البيانية: تتمثل في خرائط المنطقة التي يعطيها المخطط و هي تجسيد تقني و ترجمة ميدانية لما جاء في لائحة التنظيم الذي هو جانب من التهيئة الموافق عليها من قبل المخطط (الـ:PDAU)، و يتم إعدادها بمقاييس مكبر يتراوح ما بين 1/10.000 إلى 1/50.000 تبرز هذه المستندات البيانية الأغراض المخصصة لها الأرضي، و قد جاءت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 لتحديد الوثائق الالزام و تحصر مكوناتها، و عموماً تتمثل في بيان استعمال الأرضي و تحدد المناطق الزراعية و الغابية، كما تتضمن إن اقتضى الحال تصميماً لصيانة التراث التاريخي و إبراز قيمته.

ثالثاً: التقرير التوجيهي: هو عبارة عن تقرير يبرز ويشرح اختيارات التهيئة المنصوص عليها في خرائط استعمال الأرضي وتحديد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة، كما يشير إلى مراحل تتنفيذ الإجراءات المقررة خصوصاً مرحلة تغطية المنطقة بمخطط شغل الأرضي، وحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، فإن هذا التقرير يعد مرحلة تمهدية لإنجاز هذا لمخطط، لذا من الضروري اشراك جميع المتدخلين لإثراء الموضوع ومحتوى المخطط التوجيهي.

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير: باطلنا على الواد من 16 إلى 23 من القانون 29/90، نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير يرمي عموماً إلى تنظيم التوسيع العمراني للبلدية أو البلديات التي يعطيها، وتنسق عمليات تهيئتها، وخلق نوع من الانسجام والترابط بين مختلف مكوناتها الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية، ومن ثم فهو يهدف إلى تحقيق:

أولاً: الاستغلال العقلاني للمجال: وذلك بتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرضي وتحديد قواعد الاستعمال الأمثل للأراضي مع ضبط قدر المستطاع قواعد التعمير، وبالتالي وضع مبدئياً أسس القطيعة مع كل توسيع عفوياً أو عشوائياً للمنطقة.

ثانياً: تحقيق المنفعة العامة: باعتبار مخططات التهيئة والمعمار قرارات تنظيمية خاصة أي ليست كالقرارات التقليدية، بمجرد المصادقة عليها تصبح مثلها مثل القانون، فهي تسعى دوماً إلى تحقيق المنفعة العمومية من خلال برمجة مختلف التجهيزات الكبرى والبنيات الجماعية والهيكل الأساسية.

ثالثاً: الحماية الوقائية: حماية الموقع الحساسة (الساحل) والمناظر و مختلف المناطق الأثرية والسياحية، كما ي العمل على تحقيق الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية، لذا تتم إدماج مخططات الوقاية من المخاطر ضمن وثائق التخطيط والمعمار.

رابعاً: التقديرات المستقبلية: يعتبر تقدير آفاق التعمير المستقبلي من أهم غايات مخطط PDAU، إذ يتم وضع برنامج للتخطيط على مختلف الأمدية (القريب، المتوسط والبعيد).

المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والمعمار في إنشاء عمران مستدام.

بالاطلاع على أحكام قانون التعمير رقم 90/29، يتبيّن أن مخطط PDAU هو أداة تتضمن قواعد ترمي إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين حاجات السكان وحماية البيئة على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية في ظل مقتضيات التنمية المستدامة، إذن:

-**لمخطط PDAU:** دور فعال في خلق نسيج عمراني مستدام وحماية البيئة العمرانية، باعتباره المرجعية القانونية على المستوى المحلي وهو ملزم للأشخاص والسلطات العمومية المحلية، إذ لا يمكن إنجاز أي بناء أو تسليم أية رخصة أو شهادة طبقاً لأحكامه.

- **لمخطط PDAU:** دور فعال في ترشيد وتوجيه استعمال واستخدام الأرض، وذلك من خلال تحديده للمناطق الحساسة والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الثقافية البارزة، كما تولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي والأخذ بالاحتياطات الالزمة لحماية البيئة.

- لمخطط الـ PDAU دور بارز في تخطيط المجال وتنظيم تطور المدن وأنواع البناء المختلفة من خلال إحداث التوازن بين التطور العمراني و مختلف النشاطات الأخرى، لا سيما الفلاحية منها، وكذا العمل على تقليل الفوارق بين الأحياء والقضاء على السكנות غير الصحية والتحكم في مخططات النقل وضمان الخدمة العمومية.

- لمخطط الـ PDAU دور هام في تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات التي يغطيها حسب القطاع وتحديد المناطق التي يحميها.

- لمخطط الـ PDAU دور في حماية النظام العام العمراني وتحقيق عنصر الجمال والرواء في كامل المدينة التي يشملها، وذلك باحترام قواعد البناء وتصنيف البيانات، وتحديد قواعد انسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة، تحديد المساحات الخضراء وتأثيثها للتقليل من التلوث السمعي البصري (الضجيжи) ... إلخ،

المطلب الرابع: إجراءات تحضير وإعداد المخطط الـ PDAU.

تعد توجيهات المخطط التوجيئي للتهيئة والمعمار، قرارات تخطيطية عامة للأمدين المتوسط والبعيد إلى حدود 20 سنة، وتقوم على تغطية مجال أوسع قد يشمل عدة بلديات متغيرة، وباعتبار البلدية أهم تطبيق للنظام الامركيزية الإدارية، والمستوى المحلي والفضاء الذي يتجسد فيه المبدأ الديمقراطي التشاركي، هذا ما سنحاول معرفته من خلال رصد النقاط الآتية:

الفرع الأول: إجراءات تحضير وإعداد مخطط الـ PDAU .

لاعتماد المخطط التوجيئي للتهيئة والمعمار كمرجع أساسى لتنظيم المجال بصفة شاملية، كما تم النص عليه في قانون التهيئة والمعمار رقم 29/90، اشترط المشرع وبصفة دقيقة في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط الـ PDAU والمصادقة ومحلى الوثائق المتعلقة به، إتباع جملة من الإجراءات وفق مراحل عد، تتمثل في:

أولاً: إجراءات مداولة الإعداد: تنص المادة 24 من القانون رقم 90/29، على أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعهير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي PDAU البلدي وتحت مسؤوليته.

لأجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات المرحلة التحضيرية لإعداده، بدءاً بالإعلان عن مشروع المخطط، ثم تمنح الصفة إلى مكتب الدراسات المؤهل، وبعدها تتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، في حالة ما إذا كان المخطط PDAU يغطي بلديتين أو أكثر، وفيما يتعلق بموضوع المداولة، فإن المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتم، اشترطت أن تتضمن المداولة المسائل التالية:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة والتعهير أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (نطء التوسيع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).
- تحديد كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية وكذا الجمعيات في إعداد مخطط
- تحديد قائمة التجهيزات المحتملة ذات الفائدة العمومية، طبقاً لنص المادة 13 من القانون 29/90 التي تنص على أن يتکفل مخطط PDAU ومخطط POS ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المنفعة العامة على المخططين PDAU و POS.

ثانياً: تبليغ المداولة: بعد قرار المجلس الشعبي البلدي، المتضمن مشروع المخطط، يتم تبليغه للوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه في إطار الرقابة على أعمال المجلس الشعبي البلدي، ثم يتم نشره بمقر المجلس أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية لمدة شهر، وذلك من أجل

إعلام الجمهور وكذا تدعيمها لمشروعية اتخاذ القرار باختبار مدى جاذبية المشروع لدى سكان المنطقة التي سيشملها هذا المخطط.

ثالثاً: إصدار قرار ترسيم الحدود: بعد مداولة مشروع المخطط وانتهاء مدة النشر، التي من خلالها فتحت البلدية المجال الواسع للمشاركة في صناعة القرارات المتعلقة بخيارات التهيئة والتنمية المحلية، يصدر القرار المتعلق برسم حدود المحيط الذي سوف يتدخل فيه المخطط على أساس مذكرة تقديم وخطط يرسم حدود البلدية مصحوباً بالمداولة المتعلقة حسب الحاله:

- فإذا كان المخطط يشمل تراب ولاية واحدة، فإن الوالي هو المختص إقليمياً بإصدار هذا القرار.
- أما إذا كان هذا المخطط يخص عدة بلديات مختلفة، فإن وزير التعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية)، هما المختصان بإصدار قرار وزاري مشترك يتضمن ترسيم الحدود.

رابعاً: تبليغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية: في إطار تحسين و تثمين المخطط، و بعد صدور قرار الإعداد، يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، تبليغ هذا القرار كتابة من أجل إبداء الرأي بالموافقة على المشاركة في إعداد هذا المخطط وصنع القرار خلال 15 يوماً من تاريخ استلام هذه الهيئات للتبلغ ، و بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك(15 يوماً) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية بإصدار قرار يتضمن قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد هذا المخطط.

و نظراً لأهمية مبدأ الاستشارة في الارقاء بمستوى وجودة هذه الأداة التعميرية الهامة، فقد تم التأسيس لآلية التشاور الواسع، و المشاركة لكل الفاعلين بصورة ناجعة و منظمة، أكد قانون التعمير طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/ 177 على استشارة كل من: (مديرية التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و

الطبيعية، البريد و المواصلات ، البيئة، السياحة و التخطيط و التهيئة العمرانية، النقل، الطاقة و توزيع المياه) وجوبيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكن لهذا الأخير أن يستشير كل من : (غرف الفلاحة، غرف التجارة، المنظمات الفلاحية والجمعيات المحلية) اختياريا، إذا كان ذلك يدعم فائدة الدراسة.

وبعد هذه الاستشارة، يتم إصدار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط، بحيث يكون ممثلي كل هذه الهيئات هم المشرفون على المتابعة وتصحيح وتنمية دراسة المخطط، ثم ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ويبلغ للهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعنية بإعداد المخطط.

خامسا: مداولة التبني: تعد هذا المداولة مصادقة مؤقتة على المخطط التوجيئي للتهيئة والمعمار، حيث تصدر بعد الموافقة على المشروع المخطط من الناحية التقنية، ثم تبلغ هذه المداولة للهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعنية وتمنح لهم مدة 60 يوما لإبداء الآراء واللاحظات وفي حالة عدم ردها، عد رأيها موافقة.

سادسا: مرحلة الاستقصاء العمومي (التحقيق العمومي) حول منافع ومضار المخطط: بعد انتهاء مهلة (60 يوما)، المشار إليها أعلاه، يخضع مشروع المخطط للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما، وينتهي بها يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذاخصوص، على أن يتضمن حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91: - تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط. - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها. - يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

الفرع الثاني: إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 على أنه: "يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوباً بسجل التحقيق بمحضر قفل التحقيق والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمناقلة المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، يرسل إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوماً المولالية لتاريخ استلام الملف

هذا وتنتمي المصادقة على هذا المخطط حسب المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 من قبل هيئات مختلفة تبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية التي يشملها المخطط، فيصادق:

- الوالي: بموجب قرار صادر بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يقل عدد سكانها 200.000 ساكن.
- الوزيران المكلدان بالتعهير والجماعات المحلية: بموجب قرار وزاري مشترك، بعد استشارة الوالي المختص إقليمياً أو الولاية حسب الحالة بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يفوق عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- بموجب مرسوم تنفيذي: يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعهير، إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد سكانها على 500.000 ساكن وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير المصادق عليه إلى كل من: الوزير المكلف بالتعهير، وزير الداخلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعهير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعنى أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية، كما يوضع تحت تصرف الجمهور و ينشر باستمرار في الأماكن

المختصة أي المنشورات الخاصة بالمواطنين و ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام و الإشهار، و هو ما تؤكده المادة 30 من رقم 10/11، المتعلق بالبلدية بقولها: "تعليق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام و الحالات التأديبية، تحت إشراف المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات و إعلام الجمهور، و تنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال 08 أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ".

الفرع الثالث: إجراءات تعديل ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو في أصله تشريع - كما اشرنا- و أن من عناصره التبؤ بالمستقبل و الاستعداد لمواجهته في آفاق 20 سنة، فإنه معرض للتعديل و المراجعة، لذلك فإن المشرع الجزائري منح للجهات الوصية التي صادقت على المخطط التوجيهي سلطة مراجعته، إذا توافرت حجج قوية و مقنعة و ضمن شروط و كيفيات مضبوطة، وفقاً لما قررته المادة 28 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم ، التي تنص على حالات محددة حصراً يمكن من خلالها مراجعة المخطط وهي:

* أن تكون القطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع

*إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، قد أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المبرمجة والمرسومة، أي أن ما تم إنجازه على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لطلعات الأفراد والمحيط.

في الأخير تجب الإشارة إلى أن مراجعة وتعديل المخطط، تتم وفقاً لنفس الأشكال عند تحضير واعداد المخطط.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأرضي **POS** كآلية تنظيمية تفصيلية.

يعتبر مخطط شغل الأرضي وثيقة تعميرية تنظيمية، نافذة في المجال الحضري ، كما يمكن أن يغطي بعض التجمعات الريفية في صورة تخطيط الطرق العامة و تخطيط التنمية بها، لذا فهو يكتسي أهمية بالغة في ضبط و تنظيم المجال الحضري و التحكم في توسيعه بما يحقق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، لذا اعتمد المشرع كأداة لتخطيط المدن، على اعتبار أنه أداة لترجمة توجيهات و اختيارات المخطط التوجيئي للتهيئة و التعمير و كيفيات استعمال السطح، ولأجل وصف وتحليل النظام القانوني لهذه الأداة ، ينبغي أولا التطرق إلى مفهومها وبيان مضمونها

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأرضي **POS**.

إذا كان المخطط التوجيئي للتهيئة و التعمير يقوم بدراسة المدينة أو التكتل الحضري على الصعيد الإجمالي، فإن مخطط شغل الأرضي يمثل أداة من أجل التوازن العملي والجمالي انطلاقا من المعطيات الإجمالية، حيث انه يعالج التفاصيل الجزئية لأحياء المدينة و تحديده بدقة حقوق استعمال الأرضي والسهر على تهيئتها طوال مدة سريانه التي تمتد إلى عشر (10) سنوات، وهو بذلك يشكل العمود الفقري للتخطيط العمراني بالجزائر ، وإبراز أهمية هذا المخطط ينبغي:

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأرضي.

من تسميته المعبرة "شغل الأرضي" ، عرف على أنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأرضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة و المنظمة من طرف المخطط التوجيئي **POS** و توجيهات المخططات الأعلى منها، تطبيقا و احتراما لمبدأ تدرج المخططات الحضري، بهذا فهو يشكل حلقة ربط بين كل من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم(SNAT) و المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (SRAT) و المخطط الولائي لتهيئة الإقليم(PAW) بجانب المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحاضر الكبرى(SDAAM) و المخطط التوجيئي للتهيئة و التعمير(PDAU) و بين وثائق التعمير العملياتي (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم و

مختلف الشهادات العمرانية: شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة)، كما يعرف أيضاً بأنه أداة تدخل لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة و الإجمالية ذات الأفق الاستشرافي الواردة في

مخطط الـ PDAU.

أما التعريف التشريعي، فقد ورد ذكره في المادة 31 من القانون 29/90، بأن هذا المخطط يعطي خطة واضحة ودقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض والتحكم في التوسيع العمراني للمدن.

الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأرضي.

بعد مخطط شغل الأرضي أداة للتخطيط و التسخير الحضري، حيث يمكن أن يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله و التي يحددها مخطط الـ PDAU، لذا ينبغي على كل بلدية أن تنشأ مخططات شغل الأرضي التي تغطي مجالها العمراني من أجل تنظيمه و تحديد قواعد البناء فيه، لأن مخطط الـ POS يتطرق إلى أدق التفاصيل و يوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع، كما يمكن أيضاً أن يغطي تراب بلديتين أو عدة بلديات بمخطط شغل الأرضي، و هو ما قررت به المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، و في إطار التوجيهات و الخيارات العامة لمخطط الـ PDAU، يحدد مخطط شغل الأرضي ما يلي:

ـ يحدد الشكل الحضري و حقوق البناء و استعمال الأرضي في كل قطاع من القطاعات المحددة في المادة 19 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.ـ يحدد مختلف الوظائف لمختلف المناطق التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية ما إذا كانت منطقة سكنية، سياحية، تجارية، زراعية...الخ، و هو ما يعبر عنه بالتقسيم الوظيفي للأرضي.ـ يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر مربع(m^2) من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب(m^3) من الأحجام و أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها (معامل شغل الأرضي COS)، و معامل الاستيلاء على الأرض (CES)

* بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات* يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والموقع المخصص للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تحديد طرق المرور ومميزاتها. * يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها. *يعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ما يلاحظ عن موضوع هذا المخطط، أنه يشمل الجزء المبني و غير المبني، أي تshireح التعمير بمفهومه الواسع، سواء على المستوى إقليم البلدية التي يغطيها أو بخصوص الأحياء وبصفة دقيقة القطع الأرضية التي يترجم التعمير فيها بموجب مجموعة من الرخص و الشهادات العمرانية (كرخص التجزئة، البناء، الهدم، و شهادة التقييم...إلخ)، كما نلاحظ أن المشرع و من خلال هذه الأداة قد تحرى الدقة في شكل البناء، و مظهره الخارجي و ما سيتبعه من ألوان و أشكال هندسية لتحقيق المنظر الجمالي للمدينة الذي يعتبر عنصر حديث للنظام العام العمراني.

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأرضي والوثائق المتعلقة به.

يكون الغرض من وضع مخطط شغل الأرضي في تنظيم و تعمير مدينة قائمة، كما يوضع مخطط شغل الأرضي لتوجيه و مراقبة و ضبط نمو و اتساع عمران المدينة، وأيضا يمكن إعداد مخطط POS: بمناسبة تشييد مدينة جديدة، هذا و يتم تجسيد كل أهداف هذا المخطط من خلال قوامه (محتواه) المكون: حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم من:

الفرع الأول: لائحة التنظيم.

هي عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية التي تفسر ما تضمنته الوثيقة الثانية (المستندات البيانية) من رموز تبين الاستعمالات القانونية للأراضي والتجهيزات المقررة وكذا برامج تنمية البلدية أو البلديات المعنية، و تتضمن هذه اللائحة حسب المادة 18-السابق ذكرها ما يأتي:

أولاً: مذكرة تقديم: من خلالها يظهر مدى توافق وتلاعُم أحكام مخطط الـ POS مع أحكام مخطط الـ PDAU ، وكذلك البرامج المعتمدة للبلديات المعنية، تبعاً لآفاق تتميّتها.

ثانياً: مجموع القواعد (التقنيين): هذه القواعد تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المبني، المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرضي وهي عموماً تتمثل في:

1- طبيعة شغل الأرضي.

2- شروط البناء لكل منطقة متجانسة مع مخطط شغل الأرضي فيما يخص: المدارات والطرق، التزويد بمختلف شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، المساحات الحرة والميادين، المساحات الخضراء ومواقف السيارات.

3- أشكال البناء: يحدد مساحتها، توزيعها، التراصُف بينها وبين الطريق، علوها، ومظهرها الخارجي.

4- كثافة البناء: يتم تحديد ها عن طريق تطبيق معامل استيلاء الأرض (CES) الذي يساوي نسبة المساحة المبنية على المساحة العقارية الإجمالية، و كذا تطبيق معامل شغل الأرض (COS)، الذي يساوي نسبة المساحة المبنية لأراضيات جميع الطوابق على المساحة العقارية الإجمالية، هذين المعاملين يمكن من خلالهما تنظيم مساحات البناء و كثافتها، حيث أن معامل استهلاك أو استيلاء الأرض (CES)، يعطي مساحة ثابتة للإطار المبني، أما بالنسبة لمعامل شغل الأرض (COS) فهو يحدد الارتفاع ليس بصفة ثابتة، وإنما يعطي العلو الأقصى للبناء.

5- الارتفاعات المحتملة: يحدد التقنيين الارتفاعات المعنية في مخطط شغل الأرضي، و يقصد بها تحديد مجالات الحماية الخاصة بمختلف العوائق الطبيعية و التكنولوجية، مع الإشارة إلى أن الارتفاع في مجال العمران، أو الارتفاع في القانون العام ليس كالارتفاع في القانون الخاص، ذلك أن الأول يعني إمكانية بناء أو تهيئة أو استعمال قطعة أرضية دون إلحاق ضرر بالمنفعة العامة،

و بمعنى آخر ارتفاقات التعمير هي التكاليف الموضوعية و المقيدة لحقوق المالك لتحقيق المنفعة العامة و حماية الأماكن الوطنية مثل: الارتفاعات الخاصة بالطرق الأولية، خطوط الكهرباء و الغاز، المناطق العسكرية و المناطق الصناعية، المقابر و المناطق الأثرية...الخ، و هي تتمحور أساسا في ثلاثة أنماط رئيسية هي: * الارتفاعات الضرورية لضمان الأمن. * الارتفاعات الضرورية لضمان الظروف الصحية و المعيشة الجيدة. * الارتفاعات المتعلقة بحماية و وقاية و احترام بعض المناطق ذات الأهمية التاريخية و الثقافية.

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية.

تتمثل في مجموع الخرائط و التصاميم بالمعنى الضيق للكلمة، التي تبين الشكل الذي تتبعه البلدية (أو الجزء منها) الخاضعة لمخطط شغل الأرضي في نموها و اتساعها و العمليات العمرانية التي تجري بشأنها، غير أن الفقه و القضاء الفرنسي، يريان بأن التصاميم و الخرائط لا آثار لها في حد ذاتها، لأنها مجرد بيانات مرئية لا يمكن ترجيحها على نصوص اللائحة التنظيمية المكتوبة، وقد تبين هذا الرأي مجلس الدولة الفرنسي في حكم له بتاريخ 27/06/1977 في قضية التجهيز ضد "شيرو"، و بناء على هذا، فإن الوثائقين (اللائحة التنظيمية و المستندات البيانية) تكمل إداتها الأخرى و يشكلان ما يعرف بمخطط شغل الأرضي POS

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأرضي في تحقيق تهيئة عمرانية منسجمة على المستوى المحلي.

بعد المصادقة على مخطط شغل الأرضي، يصبح آلية تنظيمية للتبسيير لحضري له طابع إلزامي بالنسبة للأفراد ولجميع السلطات العمومية، وذلك لأنه يهدف إلى توحيد قواعد خاصة لمعمار كامل لإقليم البلدية أو جزء منها. وتحقيق وبالتالي إطار مبني على أسس ومعايير التعمير الحديث الجاذب للاستثمار.

انطلاقاً من محتوى وموضوع مخطط شغل الأرضي، فإن لهذا الأخير دور كبير في تنظيم حركة البناء والتعمير وكذا رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والتعمير وتقسيم القطاعات إلى مناطق.

أولاً: ضبط حركة البناء والتعمير: ولا يتم ذلك إلا من خلال:

01/ تنظيم رخص وشهادات التعمير: باعتبار أن مخطط شغل الأرضي أداة تفاصيلية لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يهتم بالإطار المبني وغير المبني وفي أدق التفاصيل، وبالتالي تظهر علاقته بأدوات التعمير العملياتي، أي عقود التعمير التي ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 432/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91/176، إذ يجب أن تكون كل الرخص والشهادات في مجال العمران، متناسبة مع مقتضيات مخطط شغل الأرضي، وألا تكون مخالفة له. وعليه لا يمكن تسليم أي رخصة أو شهادة في هذا المجال، إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، ومحصلة ذلك، أن اعتبار مخطط شغل الأرضي كدفتر شروط للمقاولين والمهندسين المعماريين، ومرجعاً نظام للسلطات العمومية المحلية وكل المخاطبين به على حد سواء.

02/ وضع معاملات خاصة لشغل واستعمال الأرضي: تتمثل هذه المعاملات في:

أ/ معامل شغل الأرضي: يتمثل الغرض من تطبيق هذا المعامل - كما ذكرنا - في الاستغلال العقلاني والمنسجم للبنيات طولاً وعرضها وارتفاعها، وبالتالي الحفاظ على القطاعات القابلة للتعمير والقطاعات المخصصة أيضاً للتعمير المستقبلي، بذلك يجب أن يكون معامل شغل الأرضي ضعيفاً.

ب/ معامل ما يؤخذ من الأرض: يمثل هذا المعامل، نسبة الاستحواذ على الأرض، وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبني، والهدف من ذلك هو إلزام صاحب مشروع البناء على إنشاء مساحات خضراء.

ج/ معامل الكثافة القصوى: تختلف كثافة البناء من منطقة إلى أخرى بحسب ما إذا كانت منطقة ريفية أو حضرية، فمثلاً في المناطق الحضرية حدد المشرع طبقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والمعمير، بنسبة تساوي واحد (01) من حاصل القسمة (المساحة الأرضية خارج البناء الصافية ÷ مساحة القطعة الأرضية أي = 1)

ثانياً: رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والمعمير وتقسيم القطاعات إلى مناطق: تتجلى الوظيفة الأساسية للمخطط شغل الأرضي من هذه الجهة فيما يلي:

01/ رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والمعمير: تتم هذه العملية في إطار مبدأ التدرج من الكل إلى الجزء للوحدات العمرانية، وفي ظل العمل أيضاً على إعادة التوازن بين الأقاليم الكبرى، إلى غاية إعادة التوازن بين الأحياء المخططة الراقية والأحياء الفوضوية، المختلفة لنفس المدينة وهيما تمسى بعملية الإدماج، مروراً بإعادة التوازن بين المدينة وضواحيها وبينهما وبين الريف.

02/ تقسيم القطاعات إلى مناطق: بعد أن يقسم المخطط التوجيهي المدينة التي يغطيها إلى أربعة قطاعات، يأتي مخطط شغل الأرضي ليتدخل في القطاعات تدريجياً، بحيث يقسم القطاع الذي يتدخل فيه إلى مناطق، تبعاً لوظيفة كل منطقة، وهو ما يسمى بمبدأ التقسيم الوظيفي للأراضي، ومن ثم وجدت مناطق عمرانية ومناطق طبيعية.

أ/ المناطق العمرانية: أي zones urbaines و هذه المناطق هي التي تكون فيها التجهيزات العموميةكافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، تجسداً لذلك تقسم هذه المناطق إلى مناطق فرعية حسب خصوصيتها مثل: مناطق معدة للبناء الذاتي-مناطق النشاطات الصناعية-مناطق النشاطات التجارية-مناطق التوسيع السياحي-مناطق الخدمات (الأحياء الإدارية) - مناطق التخزين،...الخ.

بناء على ذلك لا يمكن إقامة هذه النشاطات في وسط المدينة لأنها لا تتلاءم مع مناطق ذات الوظيفة السكنية، لأنها قد تساهم في تلوث وعدم صحة وسلامة البيئة السكنية، غير أنه قد يسمح

بعض منها بإقامة توسيعة لنشاطات تجارية أو للتخزين مع ضرورة الحصول على الترخيص المسبق لذلك، وهو ما يعرف بالتعهير الاستثنائي.

ب/ المناطق الطبيعية: (ZN) أي zones Naturelles، وهي المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلاً، لأنه يستوجب المحافظة عليها باعتبارها مناطق تتمتع بمميزات وثروات طبيعية ومناظر خلابة، تحتوي على ممتلكات عقارية بارزة، أو هي مناطق فلاحية ذات جودة عالية، أو هي مناطق معرضة للظواهر الطبيعية كالزلزال والفيضانات وانزلاق التربة، إذ تشكل خطراً في حالة تعمير هذه المناطق.

وبخصوص المناطق الفلاحية والغابية، فقد بين مخطط شغل الأرضي كيفية حمايتها من أشكال التعدي والاستيلاء غير الشرعي، وذلك بتحديد بدقة صارمة ارتفاقات حظر البناء المطلق فيها.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد، مصادقة ومراجعة مخطط الـ POS.

باعتبار مخطط شغل الأرضي مخطط برامج محددة على المدى المتوسط (10 سنوات)، فهي إذن وسائل تدخل وتنفيذ، لذا أوجب المشرع الجزائري، إعداده على مستوى كل بلدية أو جزء منها من أجل تحديد حقوق البناء عليها ووضع بدقة قواعد شغل أراضيها، ولأجل الوصول إلى الغرض التكاملـي بين هذا المخطط ومخطط الـ PDAU ، اشترط المشرع طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، تتبع مجموعة من الإجراءات ضمن مراحل أربعة وهي لا تختلف كثيراً عن تلك المتبعة لإعداد مخطط الـ PDAU وهي باختصار وفق الشكل الآتي:

الفرع الأول: مرحلة الدراسات التمهيدية لمخطط الـ POS .

تمر هذه المرحلة عبر إصدار العديد من القرارات والمداولات نذكرها وفق ترتيبها القانوني:

أولاً: مداولة الإعداد: صحيح أن سياسة التعهير من اختصاص الدولة (الإدارة المركزية) غير أن وسائل تحقيق هذه السياسة يدخل في إطار مهام ومسؤوليات الإدارة المحلية، خاصة المجالس

المحلية المنتخبة، لذلك فإن إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي هو من اختصاص المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

فطبقاً لنص المادة 34 من القانون رقم 29/90، وكذا لما اشترطته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، فإن المداولة المتوجة بقرار إعداد هذا المخطط يجب أن تتضمن: * تذكيراً بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها، وفقاً لما حده المخطط التوجيهي للتهيئة والمعنير المتعلق به. * بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي أو لوالى المنتدب المختصين إقليمياً ويتم نشرها لمدة شهر كامل بمقر المجالس الشعبية المعنية، إلى جانب ذلك، وعلى وجه الاستثناء يمكن أن تتم عملية إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة، وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، غير أن المقررات التي تتخذها هذه المؤسسة، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية.

ثانياً: قرار إداري يتعلق بترسيم حدود الرقعة الجغرافية التي سوف يشغلها مخطط الـ POS: تتم إجراءات قرار تحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الكيفية فيما يخص تحديد محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والمعنير، يتم إصدار القرار الذي يرسم حدود محيط تدخل مخطط الـ POS، استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والمعنير، مع تعين حدود التراب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به.

ثالثاً: إصدار قراراً إداري يتضمن الجهات التي يتطلب استشارتها: يتم إصدار هذا القرار مروراً بنفس الإجراءات التي يخضع لها مخطط الـ PDAU، حيث وبعد انتهاء مهلة 15 يوماً، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير المركزة و الهيئات و المصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، و كذلك الجمعيات و المنظمات المهنية

التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط الـ:pos، و بالاطلاع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم و الذي ذكر المصالح و الهيئات و الإدارات المستشاره وجوبا، نجده كنص تنظيمي يعتبر استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية جوازي، مما يشكل تعارضا مع النص التشريعي المتمثل في نص المادة 15 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعهير، الذي يجعل من استشارة الأشخاص المذكورة أعلاه وجوبية، و هو ما نستشفه من عبارة "يجب استشارة"، و هي قاعدة أمرة، مما يتطلب تدخل المشرع بالتعديل للنص التنظيمي (نص المادة 08 المذكورة أعلاه).

-إذن تتمثل الأشخاص المستشاره وجوبا طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 في: التعهير، الفلاحه، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشخاص العمومية، المباني والموقع الأثريه والطبيعية، البريد والمواصلات (كإدارات ومصالح مكلفة بالتعهير على مستوى الولاية تابعة للدولة)، إلى جانب كل من: توزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء (كمصالح مكلفة على المستوى المحلي)

- إلى جانب ذلك، أضاف المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 قطاعات فاعلة في مجال التهيئة والتعهير، تتمثل في كل من: البيئة، الهيئة العمرانية، والسياحة.

-وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/189 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 أضاف المشرع كل من: التجارة والمصالح المالية.

-أما المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 06/94، المتعلق شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فقد أضافت اللجنة الولاية للهندسة المعمارية والتعهير وللمحيط المبني

رابعا: ينشر هذا القرار المتعلق بالاستشارة لمدة شهر (30 يوما) في مقر المجلس الشعبي المعنى أو المجالس الشعبية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات

التابعة للدولة، بحسب ما قضت به الفقرة الأخيرة من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها بخصوص مشروع المخطط، مع اعتبار سكوتها بفوات الأجل، موافقة ضمنية للمشروع.

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي والبحث العلني.

وفقا لأحكام الفصل الأول من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم وكذا أحكام الفصل الأول من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، فإن إجراء البحث العلني حول مخطط شغل الأراضي، يتم بنفس الكيفية بخصوص المخطط التوجيئي للتهيئة والتعمير، باستثناء المدة المحددة له، حيث تقدر بـ 60 يوما بالسنة لمخطط الـ POS (انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91)، وبالنسبة لمخطط الـ PDAU تقدر بـ 45 يوما (انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91)، إذن:

أولا: يتم الاستقصاء العمومي في مخطط الـ POS، بعد انتهاء آجال المراحل المبينة أعلاه، أي بعد أن يكون المخطط قد اتضحت قواعده ومقتضياته لمدة 60 يوما، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثانيا: ثم يتم تبليغ القرار إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، وكذا نشره طوال مدة الاستقصاء (60 يوما) بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثالثا: وبانقضاء المدة المحددة قانونا-المشار إليها أعلاه-يُقفل المفوض المحقق السجل ويوضعه، وخلال مدة 15 يوما التالية، يقوم بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي، ليرسله بعد ذلك إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات، هذه الأخيرة تكون موضوع دراسة وتداول داخل المجلس الشعبي البلدي، على ضوئها يمكن تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي واتخاذ موقفا منها نيابة عن السكان.

رابعا: وفي الأخير يتم إرسال الملف إلى الوالي لإبداء رأيه وملحوظاته خلال 30 يوما من استلامه الملف.

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأرضي.

بناء على نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18، يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأرضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء ورأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا بعين الاعتبار، و يتم تبليغ قرار المداولة وجوبا طبقا لنص المادة 16 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 189/18 إلى كل من:-الوالي أو الولاة المنتدبين المختصين إقليميا.-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.-الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية.

وبعدها يوضع المخطط المصدق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعلى إثر ذلك يصبح مخطط شغل الأرضي ساري المفعول، طبقا للمادة 36 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم اتجاه الأشخاص المعنوية والأفراد على المستوى المحلي، واعتبار المخطط وبالتالي نظاما ومرجعا قانونيا للتعمير له صبغة محلية.

الفرع الرابع: مرحلة مراجعة وتعديل مخطط شغل الأرضي.

باعتبار مخطط شغل الأرضي، أداة تنظيمية للتعمير في المنطقة التي يشملها على الأmedian القصير (05 سنوات) والمتوسط (10 سنوات)، وهو بذلك كأي قاعدة قانونية يجب أن يعرف نوع من الثبات والاستمرارية، غير انه قد تحدث متغيرات ومستحدثات بسبب الحركة المتسارعة للعمان، تستوجب إجراء تعديل أو مراجعة أحكام المخطط

أولا: بالنسبة للتعديل: نجد أن المشرع الجزائري لم يتعرض لهذه المسالة إلا في حالة واحدة تتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض وأشكال قطع الأرضي أو طابع البناء المجاورة،

دون تحديده لكيفيات وإجراءات هذا التعديل، مع الإشارة إلى أن المشرع، قد نص على حالة تعديل مشروع المخطط عند الاقتضاء وليس المخطط.

ثانياً: لهذا اكتفى المشرع بالنص على إمكانية مراجعة المخطط، وفقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، إذ لا يمكن مراجعة المخطط، إلا بتتوفر أسباب ذكرتها المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي:

أ/ إذا لم ينجز المخطط في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث($\frac{1}{3}$) حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

ب/ إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من التقدم تدعو إلى تجديده.

ج/ إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض للتدحر الناتج عن ظواهر طبيعية.

د/ إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف $(\frac{1}{2})$ حقوق البناء التي يحددها مخطط الـ pos:

هـ/ إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

هذا ونشير أن المداولة المتعلقة بمراجعة المخطط، يجب أن تبلغ للوالي أو للوالي المنتدب المختصين إقليمياً مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة التي تخضع للشروط نفسها المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم

المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعهير كتعهير بديل لمخططات التعهير.

أمام صعوبة تغطية كل مناطق الجزائر المعروفة بساعتها و صعوبة تضاريسها بمخططات التهيئة و التعمير و ما تتطلبه من إمكانيات مادية و بشرية تنقل كاهل الدولة في توفيرها، و في سبيل مواجهة تحديات سكانية عمرانية ارتبطت بظاهرة النمو المتزايد للسكان و بظاهرة التمدن السريع، بات من الضروري إيجاد إطار قانوني ثانوي بديل لإدارة المجال، يسمح للسلطات

العمومية توفير الوسائل القانونية التي تمكّنها من التحكم في استغلال الأراضي و استبعاد كل الاستعمالات المنافية لسياسة التعمير، واستجابة لذلك وضع المشرع الجزائري قواعد قانونية عامة في ثلاثة فصول تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 175/91، كضوابط عمرانية بديلة على نشاط الباقي مهما كان مركزه، تكفل صلاحية المباني و سلامتها و هذا في غياب المخطط التوجيبي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي كأدوات أصلية في التعمير، بناء على ذلك سننولى في هذه المحاضرة دراسة هذا التعمير البديل وذلك من خلال:

المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لقد قيد قانون التهيئة و التعمير كل مالك أو حائز عقار يقع ضمن القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، بأن يستعمل و يهيأ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسيطره أدوات التهيئة و التعمير الأصلية، و في غيابها يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير باعتبارها إطارا فنيا و قانونيا عاما، على اعتبار تضمنها للعديد من الاعتبارات الفنية و الاجتماعية و الاقتصادية و القانونية التي تتخذ على ضوئها شرعية طلب الترخيص في البناء من عدمه، و لمعرفة مدى صلاحية هذه القواعد كضوابط بديلة على نشاط المباني يقتضي منا الأمر التطرق إلى:

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لم يعرف المشرع الجزائري صراحة القواعد العامة للتهيئة و التعمير كأدوات بديلة، مثلاً عرف الأدوات الأصلية في المادة 11 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، و التي اعتبرها مرجعية للضبط الإداري العثماني، غير أنه وبالرجوع إلى أحكام المواد 03 إلى 09 من قانون التهيئة و التعمير و كذا المرسوم التطبيقي له رقم 175/91، يمكن تعريفها على أنها: قواعد موضوعية تطبق عند غياب أدوات التعمير أو خلال فترة الفراغ الكبير ما بين مرحلة تحضير هذا المخططات و مرحلة المصادقة عليها و اعتمادها، وهي تتعلق أساسا بالأرض القابلة للتعمير وبمقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي نشاط عثماني، تقسّماً كأن أم بناء.

إلى جانب ذلك، نجد أن الأستاذ "محاجي منصور" قد عرفها بأنها: "مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة و التعمير و المتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق توسيع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتتوفر على منجزات طبيعية أو تاريخية، و كذلك حماية الأراضي الفلاحية و الغابات و المساحات الخضراء و غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده و تهيئه هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها".

الفرع الثاني: خصائص القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

بما أن أمر القواعد العامة للتهيئة والتعمير، يتعلق بشروط إشغال واستعمال الأرض، فإن الأحكام التي تحتويها هذه القواعد ملزمة، ولا مجال للتمييز إزاء عموميتها، لذا فإن من المفترض أن تكون عمليات البناء خاضعة لهذه القواعد، بذلك فإن للقواعد العامة للتهيئة والتعمير خصائص نوجزها في الآتي:

ا/ تفرض الالتزام بالإعمال التي تملية الأصول الفنية للبناء والتشييد ومن تعميق الأساس ومتانته وتدعميه حتى على أرض صلبة.

ب/ تفرض الالتزام بصلاحية مواد البناء و مطابقتها للمواصفات القياسية.

ج/ تفرض ضرورة الالتزام بالأحكام المتعلقة بمظهر البناء وأحكام الجوار وقيود الارتفاع وحقوق الارتفاق.

د/ تفرض ضرورة التأكيد من أن موقع البناءات أو أحجامها لا تمس بالسلامة والأمن العمومي.

هـ/ إلى ذلك، تتميز أيضاً بأنها قواعد نافذة قابلة للمعارضة مثل أدوات التعمير الأصلية، كما أن معظم أحكامها تسمح للإدارة بفرض رخصة البناء، على اعتبار انكماش ومحودية هذا الحق في غياب أدوات التعمير، وأن منح رخصة البناء قد يرتبط بفرض السلطة المختصة بتسليمها لشروط إضافية غير مذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

وأخيرا فإن القواعد العامة للتهيئة والitecturing، قواعد وطنية تطبق على مناطق القطر الجزائري غير المشمولة بأدوات التعمير، وهي الخاصية السلبية لهذه القواعد، على اعتبار عدم مراعاة المشرع فيها لخصوصية كل من منطقة من مناطق القطر الشاسع للجزائر، إذ يجب أن يستند التعمير بمفهومه الواسع بمعايير وحقوق أفراد المجتمع المحلي بالنسبة لكل ولاية والعمل على إدماج مشاريع السكن في إطار البيئة المحلية

المطلب الثاني: محتوى القواعد العامة للتهيئة والitecturing (أصناف القواعد العامة والitecturing).

إن الإنسان لا يسكن نظاما وإنما يتصل به عن طريق النظام الاجتماعي والنظام التقني... وغيرها من الأنظمة، على هذا الأساس حدد المشرع الجزائري وبشكل دقيق في المرسوم التنفيذي رقم 175/91، وبصفة عامة في القانون 29/90 المعدل والمتمم، تحديدا من المادة 04 إلى المادة 09 منه، القواعد العامة للتهيئة والitecturing، وهي تتمثل أساسا في:

الفرع الأول: القواعد العامة المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه.

للموقع أهمية كبيرة في إنشاء البناءات و المعالجات التي يمكن اتخاذها لتوفير البيئة المرية لسكن الإنسان، كما تتمثل أهميته أيضا في إمكانية تحديد التوسيع العمراني (أفقيا أو عموديا) وكيفية توزيع استعمالات الأرضي و معرفة نوعية التربة و مدى صلاحيتها للitecturing، و لأهمية الموقع، أوجب المشرع الجزائري ألا يكون موقع البناء من شأنه مثلا جعل البناء تشكل خطرا على السلامة و الأمن العمومي، و إلا أمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة من أجل البناء أو منحها وفقا لشروط خاصة، و ذلك حماية للمبني و تفاديا لأي أضرار قد تمسها لاحقا بسبب موقعها، خاصة إذا كان هذا الموقع معرضا للأخطار الطبيعية كالزلزال و الفيضانات و انزلاق التربة، و من ثم لا تكون القطع الأرضية قابلة للبناء، إلا إذا كانت غير معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو التكنولوجية.

و بخصوص الطرق المؤدية إلى الموقع، نص المشرع على إمكانية رفض الإدارة للترخيص بالبناء على الأراضي غير الموصولة بالطرق أو بالشبكات الأساسية أو تلك التي يشكل المرور و النفاذ خطر على أمن مستعملي الطريق، كما ربط المادتين 8 و 9 من ذات المرسوم التنفيذي منح رخصة البناء بضرورة انجاز أعمال تهيئة خاصة تحرم قواعد الأمن عند الدخول و الوقوف بجانب البناء و إدراج شبه الطرق و التموين و التطهير، بالإضافة إلى القواعد المتعلقة بالموقع، و نجد أيضاً أن المشرع قد نص على تحديد كثافة البناءات في أراضي المناطق الحضرية للبلديات، إذ حدد كثافة البناء القصوى بنسبة تساوي واحد (01) من حاصل القسمة بين المساحة الصافية للأرض خارج البناء و المساحة الكلية لقطعة الأرض و ذلك لتلافي الآثار السلبية لتكديس و اكتظاظ البناءات، منها زيادة الرطوبة و جعل البناءات سندًا لبعضها البعض و أثر ذلك على الموقع ككل.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين.

خارج نطاق أدوات التهيئة التعهير، نص المشرع على أهم القيود التي ترد على الحق في البناء، و هو عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي، لذا يستوجب على صاحب البناء أن يحترم شروط صحة و أمن و سلامة المواطنين، بحيث إذا كانت البناءات المزعزع انجازها بالنظر إلى موقعها أو حجمها أو استعمالها، تشكل مساساً بالقواعد الصحية و الأمنية العمومية، يمكن رفض تسلیم رخصة البناء أو منحها بشروط طبقاً لما نصت عليه المواد 3، 2 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، كما لا يمكن منح رخصة البناء لبناء مخصصة للسكن، نظراً لمتطلبات حفظ الصحة والأمن و طمأنينة السكان إذا كان بعدها يقل عن (50م) من كلا جانبي الطريق السريع أو (30م) من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية، و بناء على تقرير مشترك بين

الوزير السابق ذكره والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى، أما إذا لم تكن هذه البناءات مخصصة للسكن، فتقاس هذه المسافة أفقيا وتعاد كل منها إلى (40م) و (25م) (أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91).

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بمظهر البناء.

تحقيقا لنوعية البناءات و إدماجها في المحيط و احترام المناظر الطبيعية و الحضارية و حماية التراث و المحيط المبني ، نص المشرع على جملة من القواعد العامة المتعلقة بجمال و رواء العمارة في الجزائر، إذ تولت المواد من 27 إلى 31 تحديدها، و هي تقضي في مجملها بضرورة التأكد أن البناءات و المنشآت المزمع إنشائها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي لأهمية الأماكن المجاورة، لذا لا بد أن تتسم البناءات بالبساطة في الحجم و وحدة في الشكل و مواد البناء و تماسكا عاما للمدينة و انسجاما في مظهرها، و فيما يتعلق بعلو البناءات، فإن كل أشغال البناء التي تقع في المناطق العاشرة، يجب أن تتحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة التي تحدها القوانين و التنظيمات، إذ لا بد أن لا يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أما البناءات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة فيجب أن يكون علوها منسجما مع المحيط وبالتالي يجب عدم تشويه بناية من عشرة(10) طوابق أو أكثر في قرية صغيرة، لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها الطابقين (كأصل).

الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني.

يقصد بالبناءات ذات الاستعمال السكني بمفهوم الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، كل المحلات التي تستعمل للسكن ليلا و نهارا باستثناء تلك المساكن المعدة للحياة الجماعية كالفنادق و الداخليات و المستشفيات الملاجي و المدارس و المحلات المخصصة للحياة المهنية، عندما لا يتم الإسكان فيها و لو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، بهذا تحدث المشرع على هذا النوع من البناءات بإسهاب، تحديدا من المادة 32 إلى المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، و هي ترتبط حتما بتحقيق هدف حماية

الصحة العامة و السكنية العامة و الأمن العام عن طريق منع أي انهيارات أو أضرار قد تتعرض لها البناءات، و من أمثلة هذه القواعد التي تهدف إلى حماية المبني من الداخل، نذكر:

* اشتراط وجود فتحات للتهوية وجعل سعة معينة للغرف، وذلك لأجل التهوية والإضاءة وبالنتيجة منع تشكل الرطوبة وانتشار الفطريات.

* جعل الأرضيات سهلة الصيانة ومن مواد عازلة للماء خاصة في الأدوار العلوية.

***بيان كيفية التعامل مع الوقود السائل المستعمل للمدافئ والمسخنات وكيفية تخزينه داخل البناء.**

كل هذه القواعد الحياتية يمكن تصنيفها إلى ثلاثة أصناف بحسب مشتملات هذه البناءات السكنية والتي تولت الفقرة الثانية من المادة 32 من الرسوم التفديي السالف الذكر تحديدها وهي:

***الغرف الرئيسية** (هي قاعات مخصصة للنشاط المنزلي مثل قاعات المقام والمطابخ): بالنسبة لتحويلها الداخلي، نصت عليه المواد من 34 إلى 36 من المرسوم التفديي رقم 175/91

***الغرف الثانوية** (مثل قاعات المياه والمجاذيف والمراحيض ومساحات المرور): بالنسبة لتحويلها الداخلي، نصت عليه المادتان 37 و38 من المرسوم التفديي رقم 175/91

***ملحقات البناء** (مثل الدهاليز ومجاذيف الثياب والمجاذيف ... الخ.): بالنسبة لتحويلها الداخلي، نصت عليه المواد من 39 إلى 45 من ذات المرسوم التفديي.

الفصل الثالث: آليات التعهير العملياتي لتنظيم المجال العمراني.

بعد التعهير العملياتي، الترجمة الفعلية والامتداد الطبيعي للتعهير التنظيمي، إذ يجسّد مقتضيات مخططات التعهير المحلية (POS-PDAU) إن وجدت، وفي غيابها فإن لمقتضيات القواعد العامة للتهيئة والتعهير دور مهم في تنظيم المجال، وعموماً يظهر التجسيد الفعلي لأحكام المخططين (الـ POS والـ PDAU) من خلال التدخل العمومي وعبر استصدار جملة من الرخص والشهادات ل القيام بمجموع العمليات العمرانية وهو ما سنحاول دراسته ضمن المحاضرات الآتية:

المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية.

تعتبر التجزئة العقارية من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري التي نص عليها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 ومرسومه التنفيذي رقم 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعهير وتسليمها، وبالمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 2024/01/25، ولأهمية هذه الرخصة العمرانية في تنظيم المجال باعتبارها مخطط مصغر بالنسبة للأوعية العقارية غير المبنية وتشجيع الاستثمار في البناءات الأفقية، نخصص لها المطالب الآتية:

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة العقارية.

يتزايد دور التجزئة العقارية في الحد من أزمة السكن والقضاء على التعهير العشوائي فاتسعت دائرة اهتمام الباحثين والمختصين بهذا الموضوع، ومن ثم وجب التعرض إلى:

الفرع الأول: تعريف التجزئة العقارية.

لقد تعددت التعريفات الفقهية بخصوص التجزئة العقارية واحتللت بشأنها التعريفات تبعاً لاختلاف وجهة نظر كل باحث والزاوية التي ينظر منها إلى الموضوع، لكن هذا الاختلاف لا

يعني الجوهر، إذ نجد غالبية التعريفات تتطرق على خصوصية التجزئة العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية، وفي هذا الصدد نكتفي بذكر بعض التعريفات ولعل أهمها:

-تعريف الفقيه (R. savy) الذي مفاده: "إن عملية التجزئة العقارية عادة تعني تقسيم ملكية عقارية إلى قطع صغيرة، يتم بيعها إلى أشخاص يرغبون بتشييد بنايات فوق هذه القطع" وهو ذات التعريف الذي قصده كل من (François Priet jacqnot henry) عندما ذكرا بأن التجزئة العقارية هي: «تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع لإقامة أبنية فوقها».

و على اعتبار أن للجزئة العقارية أنواع وأغراض، فإننا نرى بأن تعريف الفقيه (Alberto Zuchelli) هو الأكثر شمولاً، و هو ما يتضح من منطقه: "كل تقسيم لملكية عقارية كبيرة على حرص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط سكني، تجاري، صناعي، حربي، سياحي...إلخ".

الفرع الثاني: تعريف رخصة التجزئة.

لقد تضمنت المادة 57 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم على أن رخصة التجزئة تشرط عملية تقسيم لاثنين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستناداً إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم توضيح يتعلّق باشتراط أن تكون القطعتين أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بنية.

يتضح من النصين السابق ذكرهما، أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم ولا في مرسومه التنفيذي رقم 19/15، كما يفهم أيضاً أن المشرع قد تبنى مفهوماً طبقاً لعملية التجزئة العقارية كعملية مادية، وذلك عندما

أشار إلى عنصرين فقط من ضمن ثلاثة عناصر للتجزئة العقارية وهما: * تقسيم العقار دون تحديد الحد الأقصى للتقسيم. * الغرض من التقسيم وهو تشيد بناية للسكن، تضاف إليه أغراض أخرى كالتجارة، السياحة، الصناعة، الحرفة، والغرض الإداري. * هذا ويتمثل العنصر الثالث الذي لم يشير إليه المشرع في طريقة التقسيم المتمثلة في القيام ببيع أو إيجار أو قسمة القطع الأرضية الناتجة عن عملية تجزئة الملكية العقارية.

لكنه وبالرجوع إلى المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، التي نصت على أن التجزئة العقارية هي: "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"، فإن المشرع بهذا قد تبنى للتجزئة العقارية مفهوماً أكثر اتساعاً ودقة من سابقه، بما أنه أشار إلى الأغراض الاستثمارية الأخرى إلى جانب السكن لعملية التجزئة العقارية.

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذا التعريف، قد سبق إليه نص المادة 24 من القانون رقم 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 29/90، وانطلاقاً من عدم تعريف المشرع لرخصة التجزئة، وعدم وجود تعريف فقهي جامع مانع لها، يمكن أن نعرفها كما يلي:

رخصة التجزئة العقارية وثيقة إدارية تصدر من جهة مختصة تتضمن الإذن أو السماح للملك سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بتقسيم وعائمه العقاري غير المبني، وهي عملية مركبة تبتدئ بأعمال التقسيم للملكية العقارية وفق تصميم محدد ودقيق مصادق عليه من قبل السلطات المختصة وتنتهي بخلق قطع أو بقع أرضية متقاوتة المساحة ومجهزة بالتجهيزات الضرورية، ومهيأة من أجل إقامة بناءات سكنية أو صناعية أو تجارية أو سياحية أو إدارية.

الفرع الثالث: خصائص رخصة التجزئة.

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة لممارسة الرقابة على أشغال التجزئة محدثة أثراً قانونياً، ويتمثل في تجزئة الملكية العقارية إلى عدة قطع وبمساحات متقاوتة، بهذا فإن

رخصة التجزئة ينطبق عليها وصف القرار الإداري الفردي يصدر من ذي مختص، إضافة إلى أنها:

- مرتبطة بملكية العقار (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم).
- رخصة التجزئة من النظام العام، لأنها الأداة الأكثر تفصيلاً وتجسداً لتوجيهات وخيارات أدوات التعمير (الـ PDAU، والـ POS)، بذلك فهي ملزمة للجميع ولا يمكن للإدارة تجاهلها أو مخالفتها.
- رخصة لجزء أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة وذلك من خلال تقسيم الأراضي وفقاً لمقتضيات التخطيط العمراني المبني على أساس معطيات تتعلق بالكثافة السكانية وشبكات الصرف الصحي ومختلف الارتفاعات كارتفاع عدم حجب المناظر الطبيعية
- والمساحات الخضراء على قاطني التجزئة العقارية

المطلب الثاني: إجراءات دراسة وتسليم رخصة التجزئة العقارية.

تعتبر رخصة التجزئة قراراً إدارياً، إذ منح المشرع طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدلة والمتممة للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 "يكون تسلیم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي" ، إلا في بعض الحالات التي جعل فيها المشرع تسلیم هذه الرخصة من اختصاص الوالي، خاصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا المشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذلك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 يكون تسلیم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب وذلك بالنسبة للمشاريع الآتية:

أ/المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

ب/ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصدق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

- يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو وكيله، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، على أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل المنصوص عليه في القانون المدني أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المعنى شخصاً معنوياً (المادة 08 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق أشارت إليها

المادة 09 من ذات المرسوم التنفيذي، نذكر منها بالخصوص: تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية، برنامج الأشغال ودفتر الشروط.

- وفي إطار التحضير لهذه الرخصة المهمة وتسليمها إلى من يطلبها، يتم طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المعدلة والمتممة للمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إيداع ملف طلب الحصول عليها في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشاة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، وهو ذات الامر بالنسبة لكل عقد تعمير (رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التعمير والتقسيم وشهادة المطابقة)، هذا ويجرى طبقاً لنص ذات المادة، تحضير عقد التعمير وتسليميه وفق نمط الإيداع الذي قام به صاحب الطلب (ورقي أو الكتروني)، مع الإشارة إلى أن المنصة الرقمية لعقود التعمير تمسك وتسيير من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية وكيفيات ذلك تحدد بموجب قرار مشترك بين هذه الأخيرة والوزير المكلف بالعمران، كما يتم التنسيق مع المصالح المكلفة بالتعهير للسماح لها بالولوج إلى المنصة الرقمية لعقود التعمير.

- بعد استلام السلطة المختصة لملف طلب الرخصة والوثائق المرفقة به، تشرع في دراسته من حيث مطابقة ملف الرخصة لتوجيهات مخطط شغل الأرضي أو لاختيارات وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير وفي غيابها للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها، لأنها تعد بديل لأدوات التعمير عند غيابها.

- كما تتناول هذه الدراسة الانعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الموضع أو المناظر الطبيعية، بالإضافة إلى انعكاساتها على حركة المرور، التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية (المادة 11 من ذات المرسوم التنفيذي السابق الذكر).

- وفي إطار الدراسة والتحقيق تقوم السلطة المختصة بجمع الآراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، وعلى هذه الجهات إبداء آرائها خلال أجل 15 يوما من استلام طلب إبداء الرأي، وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأيا بالموافقة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- ولغرض التسريع في معالجة ودراسة عقود التعمير كرخصة التجزئة ورخصة البناء ومختلف الرخص والشهادات الأخرى، استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتم تقنية جديدة في الدراسة تدعى "الشباك الموحد" الذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية بموجب قرار مضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، وفي إطار القيام بعمله تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية، الأمانة التقنية وتتكلف بـ: باستقبال الطلبات التي يتم إيداعها وتسجيلها، تحضير اجتماعات الشباك الوحيد، تبليغ القرارات والتحفظات، استحداث بطاقة الكترونية مترافقا للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، وضبط البطاقة الالكترونية.) المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتم)

- كما يمكن أن ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الدائرة في حالة الجمع بين عدة بلديات نائية بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتهي إلى نفس الدائرة، فان القرار يوقعه رئيس الدائرة، والغرض من كل ذلك هو تسهيل عملية استقبال ودراسة ملفات طلبات عقود التعمير وكذا التسريع فيها (الفقرتين الأخيرتين من المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم).

- هذا ويتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير بموجب قرار مضي من طرف الوالي المختص إقليميا (الفقرة 01 والأخيرة من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم).

- وبخصوص الشباك الوحيد في المقاطعات الإدارية، فيكون بموجب قرار من الوالي المنتدب ويتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير،

وللإشارة فإن اختصاص دراسة ملف رخصة التجزئة، إنما يتحدد تبعا لاختصاص الجهة المختصة بتسليم الرخصة، فيكون:

- دراسة ملف رخصة التجزئة من اختصاص الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- وتكون الدراسة من اختصاص الشباك الوحيد للولاية، عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي.

- وعندما يكون التسليم من اختصاص الوالي المنتدب، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية (انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20)

المطلب الثالث: مآل طلب رخصة لتجزئة (أنواع القرارات الإدارية بشأن طلب الرخصة).

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة، يمكن للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تskt وتمتنع عن الرد.

الفرع الأول: ففي الحالة الأولى " القبول ".

طبقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة، تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو الوالي المنتدب حسب الحالة، ويحدد هذا القرار المتضمن رخصة التجزئة، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب وبضبط الإجراءات والارتفاعات المقررة المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجازة، كما يحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة، وبعدها:

يجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعنى (صاحب الطلب) خلال شهرين من تاريخ إيداعه، عندما يكون تسلیم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و خلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى (المادة 16 من ذات المرسوم التنفيذي)، كما يبلغ القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمان على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيدة المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية (البنيات) المبرمجة وطبيعتها من طرف:

أ/ مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسلیم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ المديرية المنتسبة المكلفة بالتعديل على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسلیم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

ج/ المديرية المكلفة بالتعديل على مستوى الولاية في حالة تسلیم الرخصة من طرف الوالي.

ولأهمية رخصة التجزئة العقارية المقدمة للبناء الأفقي الذي يعد كمعيار أساسى تقيس به مدى تقدم الأمم، فان المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة، اوجب أن توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، كما اوجب أيضا أن تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية أو بأرشيف المقاطعة الإدارية، وأيضا نسخة أخيرة مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، واخيرا يجب على صاحب الرخصة القيام بشهر القرار الذي يتضمنها مرفقا بدفتر الشروط خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بها بمصلحة المحافظة العقارية، وذلك تحت نفقته وفقا لأحكام الشهر العقاري المعمول بها (المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15)،

وللإشارة فانه وطبقا لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، تعتبر رخصة التجزئة ملغا في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدة ثلاثة (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

- إذا لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة التجزئة، على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقديرصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

هذا وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغا، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال، وفي هذه الحالة يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة اجباريا قصد مباشرة أي اشغال أو استئنافها.

الفرع الثاني: أما في حالة الرفض أو التأجيل أو السكوت عن الرد.

ففي هذه الحالات اكيد ان صاحب الطلب لن يرضه الرد بعد تبليغه، ذلك ما دفع بالمشروع بان يمنحه إمكانية الطعن أمام الولاية أو المقاطعة الإدارية اللتان تكونان ملزمان بالرد المبرر

خلال 15 يوما من إيداع الطعن، وإلى جانب الطعن الإداري، منح المشرع لطالب الرخصة إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15/19، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

ملاحظة هامة: في إطار ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، ألزم المشرع الجزائري، المستفيد من رخصة التجزئة (صاحب الرخصة) استصدار رخصة قابلية الاستغلال التي تهدف إلى إثبات مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وإتمامها، وهذا طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15/19.

تعد هذه الشهادة شرط لازم لبيع حصص الأرض المجزئة أو إيجارها، كما يطلب تقديمها أثناء كل عملية عقارية واقعة على القطع الأرضية التي تشتمل على مبني موجودة في الأرض المجزئة المقرر إحداثها، ويتضمن العقد المكرس لهذه العملية مراجع هذه الشهادة، هذا ويتم الحصول على شهادة قابلية الاستغلال بعد تقديم طلب في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود القطعة المجزئة المعنية، ويكون مرفقا بجملة من الوثائق تولت المادة 24 من نفس المرسوم تحديدتها والمتمثلة أساسا في:

- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 او 1/500 للأشغال كما هي منجزة، مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال، مقابل وصل استلام تبين فيه وبالتفصيل هذه الوثائق.

تم دراسة طلب هذه الشهادة

(شهادة قابلية الاستغلال) من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك بعد المعاينة الميدانية والتحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة العقارية.

وبعدها تسلم هذه الشهادات بتحفظات أو بدون تحفظات خلال أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ويتوقف هذا الأجل عندما يحتاج الملف إلى الاستكمال ببعض الوثائق والمعلومات، ويسري من جديد بعد استكمالها، كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل تطبيقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15/19.

في الأخير، وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية، منح المشرع لطالب هذه شهادة قابلية الاستغلال (أي قابلية استغلال التجزئة العقارية)، إمكانية الطعن في القرارات المتخذة بشأنها بنفس الإجراءات والمواعيد التي سبق بيانها بخصوص رخصة التجزئة (انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19).

المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء.

لقد تبنى المشرع الجزائري أحكام كثيرة خاصة برخصة البناء يتضمنها بشكل عام القانون 29/90 وبشكل تفصيلي المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشييد المدن وكذا حماية البيئة في صورة الاهتمام ببعض المناطق ذات القيمة الأيكولوجية وكذا الممتلكات الثقافية العقارية، وعلى أساس هذه الأهمية وجب معرفة ما سيأتي:

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

تعد رخصة البناء أداة فعالة لضمان احترام قواعد التهيئة والتعهير، وهي بذلك لا تقل أهمية من حيث الرقابة عن رخصة التجزئة العقارية، لكن ما مفهوم هذه الرخصة؟

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

على غرار رخصة التجزئة، لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، تاركا بذلك المجال للفقه الذي عرفها بأنها: "القرار الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"، وعرفها أيضا بأنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض بغية إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل مدعم لكل النسخ التي تثبت الصفة".

الفرع الثاني خصائص رخصة البناء.

من التعريفات السابق ذكرها نستتبع خصائص الآتية:

* رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

* رخصة البناء قرار إداري قبلي، أي سابق للبناء لا لاحق له حتى لا يفسح المجال للأفراد بإقامة بنايات دون تراخيص.

* رخصة البناء قرار إداري يتضمن إقامة بناء جديد أو تحويل بناية تتضمن أشغال تغيير (صيانة، توسيع، تهيئة، تدعيم)، وهذا طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتم.

الفرع الثالث: تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء.

يتحدد مجال تطبيق رخصة البناء من خلال معرفة أشغال البناء المستوجبة لاستصدارها والمعفاة منها.

أولاً: **أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:** بالاطلاع على نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 فإننا نجد، أن الأشغال التي تستوجب استصدار رخصة البناء هي:

01/ إنشاء المبني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة، حتى تكون أمام مبني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقراً ثابتاً بالأرض.

02/ تمديد البناءيات الموجودة: فأعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي (أي التوسيع) وكذلك التمديد العمودي (أي التعلية في المبني)، فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء.

03/ تغيير البناء: يقصد به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبني ومشتملات الأرضية ومقاس البناء والواجهة أو استعمال المبني أو الهيكل الحامل للبنية.

04/ إقامة جدران للتدعم والتسبيح: يقصد به تدعيم البناء وقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء، أما التسبيح فيعني به إقامة جدران يحيط بالفناء الخارجي.

كل هذه الأشغال، ألم المشرع قبل البدء فيها، الحصول على رخصة البناء و ذلك لإضفاء الرقابة الإدارية و التقنية من السلطات المختصة، كما شدد المشرع من هذه الرقابة عندما قام بتعديل المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، حيث أشار إلى وجوبية القيام بأشغال ترميم الجدار أو المبني أو البناء الآيلة للانهيار أو هدمها في أجل محدد، وفي حالة منازعة صاحب رخصة البناء بهذه الأشغال في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك ، كما يجب أن يتضمن القرار موافقة الوالي أو الوالي المنتدب.

أخيراً وفي إطار تعزيز الرقابة في المجال العمراني، تشا لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل من الوالي المنتدب والوالي المختص إقليمياً، وكذلك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص "اللجنة" وهو ما أشارت إليه المادتين 90 و 92 المعدلتين بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

ثانياً: أشغال البناء المغفاة من رخصة البناء "الاستثناء": لقد استعبدت و بصورة استثنائية المادة 02 من القانون 29/90، البناءات التي تحتوي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء وأوجب على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء أو غيرها من الرخص و الشهادات الأخرى.

صوت القول إن المشرع الجزائري، قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء وجعلها إلزامية، إلا ما استثناه بنص المادة 53 من القانون 29/90 وهو بذلك على عكس القانون رقم 02/82 الملغى الذي بموجب المادة 80 منه وسع من دائرة الاستثناءات حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في المناطق الآتية:

1/ المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 250 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات.

2/ الأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء والمواصلات التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

3/ المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

المطلب الثاني: دراسة إجراءات وتسليم رخصة البناء.

للحصول على رخصة البناء، يجب تقديم طلب لذلك من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيلاً أو نسخة من العقد

الإداري أو نسخة من القانون الأساسي، على أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق التي يتشكل منها الملف الإداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية واللذان حددهما المشرع بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، إلى جانب الملف التقني الذي هو أيضا يحتوي على مجموعة من الوثائق نصت عليها نفس المادة،

هذا وقد أضاف التعديل الأخير (تعديل 2024) للمرسوم التنفيذي رقم 15/19، بان تصاميم الهياكل المعدة على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية، يؤشر عليها اجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنيات ذات الاستعمال السكني الجماعي او البنيات المستعملة للجمهور، كما أشار هذا التعديل أيضا ان من مشتملات الملف التقني لرخصة البناء:

- محضر معاينة هشاشة الموقع وفقا للنموذج الملحق لهذا المرسوم التنفيذي رقم 24/24، يملؤه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء
- يجب ان يتضمن الملف التقني الخاص بالمشاريع التي تشكل اشغال بنائها خطرا على المحيط المباشر لها على:

1. دراسة الاستقرار لموقع التوطيد والبنيات والمنشآت المجاورة، منجزة وفقا لدراسة التربة ويجب ان يؤشر على هذه الدراسة الهيئة، الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة.

2. بيان وصفي لمنهجية انجاز اشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقيه التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها، مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الاعمال المعنية،

الفرع الأول: تحديد الجهة المختصة بتسليم الرخصة.

يتم تقديم طلب رخصة البناء في ثلات (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل استلام يسلم للطالب في نفس اليوم، وتدون فيه وبشكل مفصل جميع الوثائق المودعة (المادة 45

من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعجل والمتمم)، هذا ويكون تسليم رخصة البناء طبقاً للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعجلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 والمعدلة أيضاً بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 24/24 كما يلي:

أولاً: يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي عندما يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

وفي هذه الحالات تتم دراسة طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

ثانياً: يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي عندما يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية واقل من 600 وحدة سكنية.

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكيلاته وكيفيات تسييره بموجب أحكام المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 24/24.

ثالثاً: يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: - مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (02) أو أكثر.

وفي هذه الحالات، تتم دراسة طلب الرخصة على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات تسييره طبقاً للمادة المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المعدلة للمادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

رابعاً: أما في جميع الحالات الأخرى فيكون تسلیم رخصة البناء فيها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات تسييره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الثاني: دراسة ملف طلب الرخصة.

تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء ابتداءً، من إيداع هذا الطلب والملفات المرفقة به في (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض (المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)، وفي حالة الإيداع وفقاً للنمط الورقي، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب، مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، وكذلك رأي المصالح المختصة لوزارة الدفاع الوطني عندما يكون مشروع البناء واقعاً في الجوار المباشر للأملاك العمومية العسكرية (المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من بالمرسوم التنفيذي رقم 247/24)، في سبع (07) نسخ إلى مصالح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (08) أيام المولالية لتاريخ إيداع الطلب، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشاره من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

هذا وفي سبيل تسريع الفصل في طلبات عقود التعمير، لاسيما رخصة البناء، ألزم المشرع الجزائري في المادة 49 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب أو ممثله ، بان يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، مع الإشارة ان جوانب دراسة ملف طلب رخصة البناء تتمثل في التحقق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط الـ pos أو تعليمات مخطط الـ PDAU أو لاختيارات القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا التتحقق من مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية في مجال الأمن و النظافة و البناء والجانب الجمالي وحماية البيئة، وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي (انظر المادة 46 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)

ملاحظة هامة: إن دراسة ملفات طلبات عقود التعمير سواء رخصة التجزئة أو رخصة البناء أو تعلق الأمر بباقي الشخص والشهادات العمرانية (شهادة المطابقة ، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم، شهادة التعمير)، تتم بنفس الكيفية على مستوى تقنية الشباك الموحد الذي استحدثه المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم والمتعلق بعقود التعمير، حيث تشير المادة 58 مكرر التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 انه يتم إنشاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بموجب قرار من الوالي المنتدب، يترأسه المدير المنتدب المكلف بالعمير ، أما الشباك الوحيد للولاية فيتم إنشائه بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ، يترأسه المدير المكلف بالعمير أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء ، هذا ويجتمع الشباك الأول بمقر المقاطعة الإدارية والثاني بمقر الولاية، بناء على استدعاء من الرئيس مرة واحدة كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ولحسن سير الاجتماعات ترسل الاستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وبالمستندات الضرورية في شكل ورقي او بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام، قبل خمسة

(٥٥) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، كما انه ولأجل فرض الرقابة من الجهة الوصية على القرارات الصادرة، استحدث المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم ٣٤٢/٢٠١٣ بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

المطلب الثالث: مآل طلب رخصة البناء (أصناف القرارات بشأن طلب الرخصة).

بعد الانتهاء من دراسة طلب رخصة البناء، يؤول الطلب إلى إحدى الحالات التالية:

الفرع الأول: الموافقة على الطلب.

بالتالي يبلغ صاحبه بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

أ/ مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

ج/ المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

د/ المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

الفرع الثاني: الرفض أو تأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة حيال الطلب.

إذا قررت الإدارة تأجيل البت في الطلب، فيجب ألا يتجاوز ذلك لسنة واحدة، طبقاً لنص المادة ٥٣ من المرسوم التنفيذي رقم ١٩/٢٠١٥، أما إذا قررت الرفض فيجب أن يكون ذلك مبرراً،

هذا وفي كل الحالات يجب على الإدارة تبليغ الرد عن طلب ملف رخصة البناء خلال أجل 20 يوماً من تاريخ الإيداع.

وفي حالة سكوت الإدارة أو امتناعها عن الرد في الآجال المطلوبة أو لم يعجب المعنى رد الإدارة، فإن المشرع قد منح لطالب الرخصة إمكانية رفع طعن إداري مقابل وصل على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية أو على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران حسب كل حالة، وذلك وفقاً لإجراءات ومواعيد حددها القانون، على أن يكون في كل حالة أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوماً، كما يمكن لطالب الرخصة رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وفقاً للتشريع المعمول به.

وفي الأخير تجب الإشارة إلى أن المشرع قد اعتبر الرخصة لاغية، في حالة عدم إتمام أشغال البناء في أجالتها المحددة، وعليه يتعين على المعنى تقديم طلب جديد من أجل الحصول على الرخصة، طبقاً لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15/19.

المطلب الرابع: منح رخصة البناء في المناطق الخاصة.

رخصة البناء - كما سبق الذكر- هي أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسيع العمراني لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التعمير والمرسوم التطبيقي له رقم 15/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 المتعلق بعقود التعمير، كما تعتبر من بين أهم الآليات القانونية لحماية البيئة، ذلك لأن تسليمها في المناطق الخاصة التي تمثل أهم مكونات البيئة الطبيعية، لا يتم إلا بالحصول على ترخيص مسبق من قبل الجهات الإدارية المختصة.

الفرع الأول: منح الترخيص في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الطابع الغابي.

بحكم الدور الاقتصادي للأراضي الفلاحية والغابية، وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوقها، إذ سمح بالبناء فيها بشكل محدود جداً.

أولاً: **رخصة البناء في الأراضي الفلاحية:** طبقاً لنص المادتين 33 و34 من القانون رقم 25/90 المتعلقة بالتوجيه العقاري قيد المشرع عملية البناء في الأراضي الفلاحية حيث اعتبر أن أي نشاط أو انجاز على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية للأراضي، كما يجب على صاحب البناء وقبل الشروع فيه أن يحصل على ترخيص صريح من الجهات المخول بها قانوناً لتسليمها، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التعمير.

- في حالة التي تكون فيها الأرضي مغطاة بمخطط شغل الأرضي، تصدر رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليه قانوناً وهو ما نصت عليه المادة 48 من القانون 29/90، غير أن المساحة المسموح بها للبناء مرتبطة بالمساحة الكلية المستثمرة الفلاحية.

- وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأرضي المصدق عليه، فإنه طبقاً للنص المادة 49 من القانون 29/90، لا يمكن تسليم رخصة البناء لطالبيها من طرف رئيس البلدية، إلا بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة استصدار ترخيص مسبق، هذا الأخير يخص الحالات الآتية:

- البناءات والمنشآت الالزمة لري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو الالزمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة.

ثانياً: **شروط منح رخصة البناء في الأراضي الغابية:** الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من القيود، يصل إلى حد الحظر المطلق، و بالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأرضي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية و خلاف ذلك يفقد الغابة صفتها، ومن ثمة فإنه لا يمكن الشروع في البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات على أن تترك مسافة معينة تتراوح ما بين 500م إلى 02 كيلومتر بمحاذاة الغابة،

وهي تعد بمثابة اتفاق إداري لحماية الغابة وتأمين سلامتها من الحرائق و الرعي غير المرخص به.

الفرع الثاني: منح رخصة البناء في المناطق ذات المميزات الطبيعية: لقد فرض المشرع قواعد صارمة فيما يخص البناء في المناطق التي تمتاز ببعض المميزات الطبيعية والبيئية، نظراً لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات، أو لأنها تم تخصيصها لفائدة الأبحاث العلمية، أو أنها تمتاز ب تعرضها لكوراث طبيعية تشكل خطراً على البناء، أو أن البناء يؤثر على موقع أثرية وسياحية

أولاً: الترخيص بالبناء في المجالات محمية: لا يمكن مباشرة أي نشاط أو أشغال بناء على هذه المجالات محمية، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزارة البيئة، وذلك بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير أشغال البناء على التنوع الطبيعي والجمالي للمجالات محمية (المادة 33 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة) على أن تكون هذه المباني المرخص بها إضافة لقيمة هذه المحميات والاحتياجات الضرورية لتسخيرها.

ثانياً: الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة: لقد أخضع المشرع الجزائري أصحاب المنشآت المصنفة والمتمثلة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 198/06 في: المصانع والمحاجر والمعامل والورشات وكل منشأة يمكن أن تشكل خطراً على الصحة العمومية، ومن أجل الحصول على رخصة البناء، يجب أولاً الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المختصة وذلك لفرض رقابتها على النشاطات، نظراً لما يمكن أن تسببه هذه المنشآت من خطر على الفضاء الطبيعي.

- فإذا كان انجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية أو أثرية أو فلاحية، فإنها تستوجب الترخيص المسبق من الوزير المكلف بالقطاع ووزير البيئة، وذلك بعد تقديم موجز التأثير في البيئة.

- أما إذا كانت عملية إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، فإنها تستوجب الترخيص المسبق من الوالي المختص إقليميا.

- هذا وقد يكون منح الترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كانت المنشآت لا تتطلب إقامتها دراسة التأثير البيئي ولا موجز التأثير.

- وبخصوص المنشآت التابعة للدفاع الوطني، فتُخضع إلى وزير المكلف بالدفاع الوطني.

ثالثا: وفيما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة: فان انجازها يخضع لنفس الشروط والإجراءات للحصول على رخصة البناء وبنفس القواعد التي يتضمنها سواء القانون رقم 29/90 او المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20.

رابعا: البناء في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية: لقد منع المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 19 من القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسخير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، عملية البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية: -
مناطق ذات الصدوع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا - الأراضي ذات الخطر البيولوجي

وبالتالي فإن هذه المناطق مقلدة بارتفاق عدم البناء فيها مطلقا

الفرع الثالث: الترخيص بالبناء في المناطق السياحية الأثرية.

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 وفي القوانين الخاصة على بعض الاجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظرا للمميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها:

أولا: منح رخصة البناء في المناطق السياحية: يؤدي الساحل وظيفتين مزدوجتين، تتمثل الأولى في - كونه ضمن مناطق التوسيع السياحي، وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه

المناطق يجب أن يتم وفق القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والموقع السياحية، والقانون رقم 01/99 المحدد لقواعد العامة بالفندقة.

- هذا وقد يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون رقم 02/02 المتعلق بالساحل وتنميته، وهنا يتم منح الترخيص بالبناء تبعاً لوضعتين متميزتين:

01/ الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسيع السياحي: تعتبر هنا موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة إجراء جوهري للمطالبة برخصة البناء لدى الجهات المعنية والمبنية في المرسوم التنفيذي رقم 19/16 المعدل والمتمم، هذا ويُخضع الترخيص بالبناء إلى مخططات الهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى.

02/ الساحل باعتباره كمنطقة نشاط اقتصادي: لقد قيد القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل حقوق البناء وفرض ارتفاقات على أجزاء من الساحل، فطبقاً للمادة 15 منه، تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل هذا كأصل، و استثناء قد منح المشرع الترخيص بنشاط صناعي جديد أو مرفاً ذا أهمية وطنية في حدود أدوات تهيئة الإقليم وحماية هذه الفضاءات المحمية، كإقامة محطات تصفية المياه القدرة أو مصانع تعليب الثروة السمكية و البحرية، الموجودة بالقرب من الشواطئ و استغلال المرافئ البحرية و الموانئ (المادة 15 فقرة من القانون

(02/02

ثانياً/ منح رخصة البناء في المناطق الأثرية: تمتاز المناطق الأثرية بمعالم تاريخية وحضارية وثقافية عقارية، وبالتالي تدخل ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، فهناك مواقع أثرية موجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون، كما أن هناك مواقع ومعالم أثرية أخرى موجودة خارج المناطق المحمية.

- طبقاً لنص المادة 21 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،

تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتحفيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق محمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، إذا كانت المعالم التاريخية تقع داخل مناطق التوسيع السياحي والموقع السياحية، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتعلق بعقود التعهير.

للإشارة فإن البناء في المناطق الأثرية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسيع السياحي ويشترط في البناء مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمناطق محمية التابعة لها.

المبحث الثالث: الرخص والشهادات المرتبطة بعملية البناء والتجزئة.

قد تحتاج رخصة التجزئة أو رخصة البناء إلى شهادات ورخص إدارية أخرى، تسبق أو تصاحب أو تلحق الترخيص في إنجاز مبني أو القيام، بأشغال معينة، كل ذلك في إطار ممارسة الإدارة لعمليات الرقابة والتحكم في النسيج العقاري، وتمثل هذه الرخص والشهادات أساساً في:

المطلب الأول: شهادة التعهير وبطاقة المعلومات.

يعود أصل شهادة التعهير إلى القانون الفرنسي لسنة 1950، وفي الجزائر لم تؤسس من قبل إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم وكذا قانون التهيئة والتعهير رقم 29/90 المعدل والمتمم، فما المقصود بهاتين الأداتين؟

الفرع الأول: التعريف بشهادة التعهير وبطاقة المعلومات: تعرف شهادة التعهير على أنها: "وثيقة استعلام حول حدود وحقوق الملكية، تمكن طالبها من الحصول على معلومات حول خصائص البناء وهي أداة هامة للتسيير خاصة لتقسيم الملكية"، لذلك فإن شهادة التعهير هي الوثيقة الإدارية التي توضح لطالبها الإمكانيات المتوفرة له بالبناء أو التغيير والتأكد مما إذا كان العقار الذي يملكه قابل للبناء أم لا؟ والآفاق المستقبلية وكثير من المعلومات المفيدة كالارتفاعات ووظيفة القطاع... إلخ.

وعلى مستوى التشريع، فطبقاً لنص المادة 51 من القانون 29/90 فإن شهادة التعمير تعين حقوق الطالب في البناء والارتفاق التي تخضع لها الأرضية المعينة، وهو ما تؤكده المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

أما بطاقة المعلومات، فإنه يمكن كذلك أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

الفرع الثاني: إجراءات تسلیم شهادة التعمیر وبطاقة المعلومات: لأجل الحصول على شهادة التعمیر أو بطاقة المعلومات واستعمالهما فيما يسمح به القانون والتنظيم الجاري بهما العمل، يجب إتباع الإجراءات القانونية التالية:

أ/ يودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، مع إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق، تولت المادة 03 من المرسوم التنفيذي تحديدها وهي:

* طلب خطي موقعاً من طرف طالب الوثائقين * تصميم حول وضعية القطعة الأرضية * تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة بالمحيط العمراني * اسم مالك الأرض (مع الإشارة أن هذه المعلومة الأخيرة غير مطلوبة في ملف طلب بطاقة المعلومات).

ب/ بعد استلام الملف، تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية، وهو ما أشارت إليه المادة 03 من ذات المرسوم التنفيذي السالف الذكر

وبحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية

*خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية سواء الموجودة أو المبرمجة.

*الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض (ظهور التصدعاتزلزالية... وغيرها)

*الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات الغاز والبترول وخطوط نقل الطاقة.

ج/ تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يجب أن يحترم أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع من أجل تبليغها للمعنى.

د/ على غرار قرار رخصة التجزئة والبناء، فإن ملف طلب شهادة التعمير وطلب بطاقة المعلومات، يمكن أن يؤول إلى إحدى الوضعيات القانونية (قبول، رفض، تأجيل، سكوت)، بذلك فإن لطالب هاتين الشهادتين الحق في تقديم طعن إداري وكذا القضائي في حالة عدم رد السلطة المختصة في الآجال المحددة أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد، وذلك بحسب الكيفيات التي رأيناها بخصوص رخصة التجزئة ورخصة البناء. (انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة).

ه/ أخيرا وبخصوص مدة صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأرضي الساري المفعول، وفي حالة غيابه فهي مرتبطة بصلاحية مخطط الـ: PDAU.

أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حدتها المادة 05 من ذات المرسوم بثلاث (03) سنوات.

المطلب الثاني: رخصة الهدم.

لا تقل أهمية رخصة الهدم عن أهمية باقي الرخص الأخرى من حيث أنها إحدى أهم ميكانيزمات الرقابة على النشاط العمراني لذا يجب التطرق إلى:

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي أو جزئي لبناء ما دون الحصول على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة أملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناء الآيلة للهدم تشكل سندًا لبنيات مجاورة ، وهو ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابقة، غير أنه تم إلغاء هذه الصورة بموجب المرسوم التنفيذي الجديد رقم 19/15، لتدارك السلطة التنفيذية هذا النقص الحاصل، على إثر الانتقاد الموجه للمرسوم التنفيذي الأخير رقم 19/15 وذلك بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07 عن وزير السكن والعمان والمدينة،/ تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، إذ ذكرت في مجال تطبيقها وجود " بنيات مجاورة "، وعلى اثر التعديل الحاصل للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24/247، تم ضمnia انهاء العمل بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 004 المشار إليها أعلاه، وذلك بتعديل المادة 70 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 24/247 المشار إليه والذي أصبح نصها كالتالي: " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90...، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كافية، لبناء دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناء محمية بأحكام القانون رقم 04/98، او عندما تكون البناء المراد هدمها ملاصقة للبنيات المجاورة وكذلك لكل بنية تشكل اشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها ".

الفرع الثاني: إجراءات دراسة وتسليم رخصة الهدم.

طبقاً للمادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، وهذا طبعاً بعد:

أ/ تقديم ملف طلب هذه الرخصة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والتوقيع عليه من طرف مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الشخص المعنوي أو المصلحة أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناء، والتي عليها أن تقدم حسب الحالة مجموعة من الوثائق، حددتها المادة 72 المعدلة والمتممة بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 24/24 ومن أهمها: (عقد الملكية او شهادة الحيازة، عقد التخصيص المحتمل للموقع بعد شغوره، نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او الموكل شخصاً معنوياً)، هذا ويتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم وثائق يتولى إعدادها مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية، ويعُوَّض عليها كل من المهندس المعماري والمدني (من أهمها: مخطط الموقع ومخطط الكتلة)، إلى جانب الوثائق الهامة الآتية التي أتى بها تعديل 2024 لمرسوم عقود التعمير رقم 19/15 وهي:

- محضر معاينة هشاشة الموقع وفقاً للنموذج الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 24/274، يملؤه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة الهدم.

- ويجب أن يتضمن الملف التقني الخاص بأشغال الهدم التي تشكل خطراً على المحيط المباشر ما يأتي:

1- دراسة استقرار الموقع والبنيات والمنشآت المجاورة منجزة وفقاً لدراسة التربة، ويجب أن يُؤشر على هذه الدراسة من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة.

2- بيان وصفي لمنهجية انجاز منشآت الاستقرار وحماية المحيط المباشر ، مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الاشغال المعنية.

ب/على الجهة المختصة أن تبادر بجمع الآراء والاستشارات من الأشخاص والمصالح التي يجب استشارتها، وعلى هذه الأخيرة الرد في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي، كما يجب ان يكون هذا الأخير معللا قانونا في حالة الرفض او متجانسا مع التوجيهات الخاصة، وفي جميع الحالات يجب على الجهات المستشارية إعادة الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الاجل نفسه (المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعديل والمتمم).

ج/ على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف (المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19)، حيث يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض (المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19)، غير انه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناءة وهو ما نصت عليه المادة 76 من ذات المرسوم التنفيذي.

د/ تبعا لخطورة عملية هدم البناءات، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتثنى لمن يهمه الأمر الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19).

ه/ وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية، منح المشرع لطالب الرخصة حق الطعن إداريا، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال والإجراءات التي سبق الحديث عنها (المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/342).

و/ في الأخير يجب التذكير إلى أن مدة صلاحية هذه الرخصة هي مدة الانتهاء من عملية الهدم، غير أنها تصبح لاغية حسب المادة 85 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، متى لم يشرع صاحب المشروع في عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة.

للمالك الحق في الحصول على شهادة المطابقة التي تعد ملزمة لرخصة البناء طبقاً لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، لذا فهي تتتوفر على شروط الصحة والسلامة وكل المقومات التي وراء الحصول على رخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنه: «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة»، وهو ما أكدته المادة 57 من ذات القانون، وكذا المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، هذا وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربيوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في مبدأ استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحيحة.

بنا على ما سبق ذكره، يتبيّن مرة أخرى أن المشرع الجزائري وعلى غرار الرخص والشهادات الأخرى، لم يتطرق إلى تعريفها، حيث اكتفى بأنها تستحق بعد انتهاء أشغال البناء وإعلام الإدارة بذلك من طرف المعنى بالأمر، وأكد أيضاً أن شهادة المطابقة تحل محل رخصة السكن، بذلك فإن شهادة المطابقة أو رخصة السكن هي قرار إداري يثبت ويفيد مطابقة

الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بناءات مهما تكن طبيعتها.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة.

بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة يجب على المعني وهو المستفيد من رخصة البناء، التصريح بذلك في حدود (30 يوما) من انتهاء الأشغال حيث:

أ/ يودع المعني بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الانتهاء من الأشغال (المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، وفي حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المحددة، فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس البلدي (المادة 66 الفقرة 03 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة التي يمكن للمستفيد من استغلال العقار للغرض الذي شيد من أجله ، كما أنها تمكن الإدارة من التتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل و المقاس و الاستعمال و الواجهة من جهة و مطابقة هذه الأشغال و أحكام التهيئة و التعمير المعمول بها من جهة أخرى .

ب/ لتحقيق الأغراض المذكورة أعلاه، يتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية طبقا للفقرة 04 من المادة 66 من نفس المرسوم، إذ تقوم هذه اللجنة بالانتقال للمعاينة وذلك بعد إعلام المعني قبل (08) أيام على الأقل من إجراء المراقبة وتعود محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تم معايتها.

ج/ تتخذ السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب الحالات التي سبق بيانها بمناسبة دراسة رخصة البناء) قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة طبقا للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة، أو اتخاذ إجراءات أخرى، خلال أجل 08 أيام من إجراء المعاينة.

مع الإشارة انه يمكن أن تسلم شهادة المطابقة على مراحل، إذا كانت أشغال البناء المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة.

د/ يتمثل قرار السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة للمعنى، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتعليمات رخصة البناء، فإنها تعلم المعنى بذلك وتنمحي ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقاً للرخصة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة، وبعد انتهاء هذا الأجل، على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها والشروع في المتابعات القضائية (المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ه/ على غرار الشهادات التي سبق دراستها، فقد منح المشرع أيضاً لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء إدارياً (أمام البلدية أو أمام المقاطعة الإدارية أو أمام الولاية أو أمام الوزارة المكلفة بالعمان)، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك وفقاً لنفس الإجراءات والمواعيد التي سبق بيانها (انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة)

المطلب الرابع: شهادة التقسيم.

نتيجة للعواقب الوخيمة والضغط الشديد على مختلف التجهيزات وبعض العناصر البيئية الناجم عن التقسيم العشوائي للعقارات المبنية، دفع بالمشروع الجزائري إلى تخصيص عملية تقسيم العقارات المبنية بأحكام قانونية ورد ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، خاصة فيما يتعلق بإجراءات الحصول عليها لكن ما هي هذه الشهادة المتعلقة بتقسيم العقارات المبنية؟

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.

تعرف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك العقار المبني بتوافر الشروط المنصوص عليها شرعاً و تنظيماً بتقسيمه إلى أكثر من وحدة عقارية مستقلة كل منها بحقوقها، بهذا فإن شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية، و هذا هو الفرق الجوهرى الذى بينها و بين رخصة التجزئة، و ليس في عدد الوحدات الناتجة عن التقسيم كما يظن البعض، كذلك فهي تختلف عن حالة فك الشيوع في تملك العقارات، لأن في تقسيم العقارات المبنية يكون مالكها عادة شخص واحد و هو مثلاً المرقي العقاري، و لا تغير لا من حقوق البناء و لا من الارتفاعات المرتبطة بها، و من جانب آخر أشار المشرع من خلال نص المادة 59 من القانون 90/29 بأن "تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و لا تصلح هذه الشهادة كشهادة للتعهير..."

الفرع الثاني: إجراءات تسلیم شهادة التقسيم.

للغرض الحصول على شهادة التقسيم، أوجب المشرع إتباع جملة من الإجراءات القانونية وهي:

أ/ أجاز المشرع لكل من المالك أو موكله سواء كان طبيعياً أو معنوياً شريطة أن يثبت صفتة، إما تقديم نسخة من عقد الملكية وإما توكيلاً، أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي (المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ب/ يجب أن يرفق طلب هذه الشهادة بملف يعد مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يشمل على تصميم الموقع وال تصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي.

ج/ يودع هذا الطلب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية ويدون فيه نوع هذه الأخيرة وبشكل مفصل.

د/ يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر (30 يوما) الموالي لتاريخ الإيداع، وبعدها يتم إيداع نسخة منها والوثائق الملحقة بها لغرض إشهارها وإعلام الجمهور بها، مع الإشارة أن مدة هذه الشهادة قد حددها المشرع بثلاث (03) سنوات، بعد أن كانت في المرسوم السابق 176/91 سنة (01) واحدة.

ه/ أخيرا وعلى غرار الرخص والشهادات العمرانية، فإن المشرع قد منح لطالب هذه الشهادة في حالة عدم اقتناعه برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد، أن يقوم بالطعن وفقاً لنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 مقابل وصل إيداع، وذلك على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية حسب الحالة على أن ترد كل جهة ردا مبررا خلال 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن للطاعن رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وفقاً للإجراءات والمواعيد التي سبق بيانها.

الخاتمة:

بالرغم من الترسانة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لأجل تنظيم المجال العمراني، إلا أنها لم تستطع مواكبة التغيرات المجالية التي شهدتها مدن الجزائر والناجمة بالخصوص عن النمو النمو الديموغرافي المضطرب، وما رافقه من نمو حضري وعمراني متسرع وغير متحكم فيه، الامر الذي جعل المنظومة المؤطرة لقطاع التعمير والموجهة لسياسة التخطيط الحضري عاجزة عن الاستجابة لمتطلبات التعمير الحديث، كما جعلتها اكراهات الواقع غير منسجمة مع الأدوار المنوطة بالمجال كحاضن وموجه لمختلف برامج التنمية والمستقطب لفرص التنمية، الامر الذي يجعل من مراجعة الاطار القانوني المنظم للتعمير ضرورة ملحة لمواكبة التحولات الاقتصادية والاجتماعية والتغيرات المتلاحمة التي تعترى المجالات العمرانية وجعلها اكثر فاعلية وجذب اإمكانيات التنمية

قائمة المراجع المعتمدة:

01/النصوص القانونية:

- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/8 يتضمن التوجيه العقاري، ج ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتتم بالأمر رقم 26/95.
- القانون 29/90 في 1990/02/01، يتعلق بالتهيئة والتعهير، ج ج ر 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14، ج ج ر عدد 51 لسنة 2004.
- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملك الوطنية، ج ج ر 52 عدد لسنة 1990، المعدل والمتتم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، ج ج ر عدد 44 لسنة 2008.
- القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ج ر عدد 77 لسنة 2001.
- القانون 01/03 المؤرخ في 2003/07/19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ج ر عدد 43 لسنة 2003.
- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسخير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ج ر عدد 84 لسنة 2004.
- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ج ر عدد 15 لسنة 2006.
- القانون رقم 06/07 المؤرخ في 2007/05/13، يتعلق بتسخير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ج ر عدد 31 لسنة 2007.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ج ر عدد 44 لسنة 2008.
- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ج ر عدد 46 لسنة 2008.
- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، ج ج ر عدد 37 لسنة 2011.

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ج ر عدد 32 لسنة 1994، الملغاة بعض أحكامه بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ج ر عدد 51 لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ج ر عدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة القسمة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلیم ذلك، ج ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، ج ج ر عدد 55 لسنة 2009(ملغي)
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيبي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحفوظ الوثائق المتعلقة به، ج ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج ج ر عدد 62 لسنة 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحفوظ الوثائق المتعلقة به ج ج ر عدد 26 لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج ج ر عدد 62 لسنة 2005، المعدل والمتتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 189/18 المؤرخ في 15/06/2018، ج ج ر عدد 43 لسنة 2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يلغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ج ج ر عدد 07 لسنة 2015، المعدل والمتتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 الصادر بتاريخ 22/11/2020، ج ج ر عدد 14 لسنة 2020، المعدل والمتتم أيضاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 28/06/2024، ج. ج. ر عدد 51 لسنة 2024

02/ المؤلفات:

- عايدة ديرم، الرقابة القضائية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
- صالح بوسطة، قانون التعمير، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس، 2016

- الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة**، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
 - سماعين شامة، **النظام لقانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
 - نورة منصوري، **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري**، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2009.
 - إقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
 - عيسى مهزول، **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 20014.

رسائل المذكرة / 03 -

- مكي حمزة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،
أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق، جامعة باتنة، 2018/2017.

- باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم
في الحقوق، جامعة باتنة، 2014/2015.

- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق،
كلية الحقوق بن عكnon، الجزائر، 2006.

– 04 / المقالات العلمية:

- مكي حمزة، "الضوابط القانونية لإحداث التجزئة العقارية في ظل المرسوم رقم 15/19، مجلة الاجتهد القضائي كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد 16، 2017.
 - راضية بودية، "رخصة الهمد والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، العدد 10، 2017.

- مجاجي منصور، " أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري" ، المركز الجامعي المدبة، العدد 01، 2007.
 - ربيعة دباس، " البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ" ، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة فلسطينية 03، عدد 43، 2016.

الملاح ق

النموذج الأول:

امتحان السادسى الثالث لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري في مقىاس قانون التعمير،
بتاريخ 2024/01/16

الأسئلة: س1/ يرمي المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير إلى تنظيم التوسيع العمراني للبلدية أو البلديات التي يغطيها وخلق الترابط بين مكوناتها الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية، ومن ثم فان له دور بارز في إنشاء عمران مستدام، أشرح ذلك؟ (06 ن)

س/2 باعتبار مخطط شغل الأراضي تشريع محلي، إذ يجب أن يعرف نوع من الثبات والاستمرارية، غير انه قد تحدث متغيرات بسبب الحركة المتتسارعة للعمران تستوجب إجراء تعديل أو مراجعة أحكام هذا المخطط، المطلوب شرح كيفية ذلك؟ (06 ن)

س/3 ما مدى صحة العبارات الآتية مدعماً إجابتك بالأسانيد القانونية؟ (08 ن)

- تتمثل رخصة التجزئة العقارية في تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى حصص عقارية ومساحات متفاوتة، بهذا فإن رخصة التجزئة العقارية ينطبق عليها وصف العقد الإداري.

- منح المشرع سلطة إصدار رخصة التجزئة العقارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير للوالى أو الوالى المنتدب.

- على غرار الرخص والشهادات في مجال التعمير، تتم دراسة شهادة قابلية استغلال التجزئة العقارية على مستوى الشباك الوحيد.

- طبقاً لنص المادة 02 من القانون رقم 90/29، فإن الحالة الوحيدة المغفاة من استصدار رخصة البناء هي أشغال ترميم الجدار المبني أو البناء الآيلة للهدم.

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، تسليم رخصة البناء المتعلقة بمشاريع ذات الأهمية الوطنية فقط.

- من أجل فرض الرقابة على القرارات الصادرة في مجال العمران، أضاف المرسوم التنفيذي رقم 342/20 ممثلين للهيئة الوصية ضمن تشكيلة الشباك الوحيد سواء البلدي أو الولائي

- الهدف من فرض شهادة تقسيم العقارات المبنية هو تحقيق عنصر الرواء والجمال في المدن.

– الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من القيود، كارتفاق ترك مسافة تقدر بـ 05 كلم بمحاذات الغابة.

.....

.....

بالتوفيق/ أستاذ المادة

الإجابة النموذجية لامتحان السادس الثالث لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري

في مقياس قانون التهيئة والتعمير

الجواب الأول:

- 1- يعتبر المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير، أداة عمرانية توجيهية واستشرافية للمنطقة التي يغطيها إلى أمد 20 سنة، لذا يبرز دوره في تنظيم الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين المكون البيئي والحضري، فهو إذن:
- له دور فعال في خلق نسيج عمراني مستدام، حيث لا يمكن إنجاز أي مشروع بناء إلا بناء على رخصة مسبقة طبقاً لأحكامه.
 - له دور فعال في ترشيد واستخدام الأراضي من خلال تحديديه للمناطق الحساسة والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الطبيعة الثقافية البارزة.
 - له دور بارز في تخطيط المجال وتنظيم تطور المدن وأنواع البناء.
 - تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع البلدية أو البلديات التي يشملها.
 - له دور مهم في تحقيق النظام العام العثماني أي عنصر الرواء والجمال وذلك باحترام قواعد البناء وتصنيف البناء، وقواعد انسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة.
- الجواب الثاني:

- باعتبار مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير، فإن أحكامه قد يطولها التعديل والمراجعة بسبب المتغيرات التي تحدثها حركة العمران، وعليه فإن المشرع الجزائري بالنسبة لتعديلاته، قد نص على حالة وحيدة وهي التكيفات الخفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض وأشكال قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة، دون تحديد لكيفيات وإجراءات هذا التعديل.
- وبخصوص حالات مراجعة هذا المخطط، فقد تولت المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتعمير تعداد أسبابها وهي:

- إذا لم ينجز المخطط في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري والبنيات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من التقدم تدعوا إلى تجديده.
- إذا طلب ذلك من أغلبية ملاك البناء البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي، لكن بعد مرور خمس (05) سنوات من المصادقة عليه.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء المشروع ذو مصلحة وطنية، مع الإشارة أن مداولة المراجعة يجب أن تبلغ إلى الوالي أو الوالي المنتدب، مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة.

الجواب الثالث:

- (خطأ): لأن رخصة التجزئة العقارية هي تقسيم الملكية العقارية غير المبنية إلى حصص عقارية، ذي مساحات متفاوتة، وتصدر من جهة إدارية مختصة بوصفها قرار إداري فردي وليس عقد إداري.
- (خطأ): لأن الاختصاص الأصيل لتسليم رخصة التجزئة العقارية قد منحه المشرع طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتضمن عقود التعمير، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا في بعض الحالات الاستثنائية التي منح اختصاص تسليمها للوالي أو الوالي المنتدب، وذلك عندما يتعلق الأمر بالمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط الـ POS .
- (خطأ): لأن شهادة قابلية الاستغلال تم دراستها من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك بعد المعاينة الميدانية والتحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة بالأحكام المعمول بها.
- (خطأ): لأنه الأشغال المستثناء من مجال رخصة البناء تتمثل في البناء التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، بالإضافة إلى الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية.

- (خطأ): لأن من اختصاص وزير العمران، تسليم أيضا رخصة البناء، عندما يتعلق الأمر بالمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.
- (خطأ): لأنه وفي إطار الرقابة من الجهة الوصية على القرارات الصادرة في مجال العمران استحدث المرسوم التنفيذي الجديد رقم 342/20، بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- (خطأ): لأن الهدف من فرض شهادة تقسيم العقارات المبنية هو الحد من العواقب الوخيمة والضغط الشديد على مختلف التجهيزات والشبكات، عندما تقسم هذه العقارات بطريقة عشوائية.
- (خطأ): لا يتم البناء في المناطق الغابية، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من السلطة المختصة، لأن البناء في هذه المناطق محاط بارتفاع ترك مسافة ما بين 500 م إلى 02 كم، وقد يحظر البناء فيها مطلقا.

النموذج الثاني:

الامتحان الأول لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري في مقياس قانون التهيئة والتعمير

بتاريخ 2023/01/18

الأسئلة:

س 1/ تبعاً لكل حالة، علل أو اشرح أو أكمل العبارات القانونية والفقهية الآتية؟ ن

1- يشمل نطاق استعمال مصطلح التهيئة العمرانية المجال الحضري، أي المسافة المبنية المتصلة بالمدينة فقط

.....
.....
.....

2- اعتمدت الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1974 إلى 1977 على سياسة التخطيط في مجال تنظيم الفضاء العمراني، غير أن ذلك على حساب أراضي الخواص

.....
.....
.....

3- يتميز قانون التعمير بطبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية

.....

4-يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقط

5-يتمثل الفرق بين رخصة التجزئة العقارية وشهادة التقسيم في عدد القطع الأرضية الناتجة عن التقسيم

6-تطبيقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، فإن شهادة المطابقة لا تقوم مقام رخصة السكن، لأن لكل أداة مجال تطبيقها

.....
.....
.....
.....
.....

س/2) حدد الطبيعة القانونية لمخطط سغل الأراضي، مع بيان حدود مراجعته؟

س/3) وضح خصوصية رخصة البناء وتحديد الجهة المختصة بتسليمها؟

المادة / أستاذ التوفيق

بالتوقيق للجميع أ/مكي حمزة

إعادة الامتحان الأول للطلبة الغائبين سنة ثانية ماستر إداري في مقياس

قانون التهيئة والتعمير

أجب عن الأسئلة الآتية:

السؤال الأول: (06 نقاط)

ميز بدقة بين كل من:

1/ معامل استلاء الأرض ومعامل شغل الأرض؟

2/ الارتفاع في القانون الخاص والارتفاع في القانون العام (الارتفاع التعميري)؟

3/ شهادة التعمير وبطاقة المعلومات؟

السؤال الثاني: (07 نقاط)

اشرح بدقة الإجراءات التي تخص مرحلة الاستقصاء العمومي والبحث العلني

حول مسار و منافع مخطط شغل الأراضي الا: POS ؟

السؤال الثالث: (07 نقاط)

تلزم المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 صاحب مشروع البناء بعد

انتهائه من البناء، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك لأجل الحصول على
شهادة تعد ملزمة لرخصة البناء.

1- ما هي هذه الشهادة؟

2- تقوم هذه الشهادة مقام رخصة أخرى عندما يكون البناء مخصص لوظائف

اجتماعية أو تربوية أو خدماتية، ما هي؟

3- أذكر بدقة إجراءات الحصول على الشهادة المطلوب اسمها في الشطر الأول من
هذا السؤال؟

بالتوفيق للجميع د/ مكي حمزة

الإجابة النموذجية لامتحان الأول لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري في مقياس قانون التهيئة والتعمير

ج 1/ تبعاً لكل حالة، علل أو اشرح أو أكمل العبارات القانونية والفقهية الآتية؟

1- يشمل نطاق استعمال مصطلح التهيئة العمرانية المجال الحضري، أي المسافة المبنية المتصلة بالمدينة فقط: (خطأ) لأن التهيئة العمرانية في الجزائر تشمل المجالين معاً، الحضري والريفي، غير أنه إذا كان المكان المدروس يقتصر حسراً على المسافة المبنية المتصلة بالمدينة، فإننا بصدق ما يعرف بالتهيئة الحضرية.

2- اعتمدت الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1974 إلى 1977 على سياسة التخطيط في مجال تنظيم الفضاء العمراني، غير أن ذلك على حساب أراضي الخواص: (خطأ) لأن الدولة قامت بإنشاء مناطق صناعية ومجموعات سكنية ومناطق حضرية على الأراضي التي تملكها البلدية بموجب تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ضمن المنطقة العمرانية التي يغطيها المخطط العمراني المحدد من طرف المجلس الشعبي البلدي (المادة 156 من قانون البلدية).

3- يتميز قانون التعمير بطبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية: (صحيح) لأننا نلمس هذه الخصوصية من خلال استقرارنا لنص المادة 77 من القانون رقم 29/90 الذي جاء عاماً دون تفصيل لمخالفات التعمير، كما تقرر فيه عقوبة الغرامة المالية (30000 دج إلى 300000 دج) كأصل والعقوبة الحبسية (من شهر إلى 06 أشهر) في حالة العود.

4- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيي للتهيئة والتعمير فقط: (خطأ) لأن مخطط شغل الأراضي هو الأداة التنفيذية للتوجيهات كل المخططات الأعلى منها، احتراماً لمبدأ تدرج المخططات بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويليه المخطط الجهوبي، فالمخطط الولائي بجانب المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحاضر الكبّرى وأخيراً المخطط التوجيي للتهيئة والتعمير.

5- يتمثل الفرق بين رخصة التجزئة العقارية وشهادة التقسيم في عدد القطع الأرضية الناتجة عن التقسيم: (خطأ) لأن العملية الأولى تتعلق بالعقارات غير المبنية، أما الثانية فتختص العقارات المبنية.

6-تطبيقاً لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/342، فإن شهادة المطابقة لا تقوم مقام رخصة السكن، لأن لكل أداة مجال تطبيقها: (خطأ)، لأن نص المادة 63 من ذات المرسوم يؤكد حلول شهادة المطابقة مقابل رخصة السكن، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة.

ج 2/ تحديد الطبيعة القانونية لمخطط شغل الأراضي وبيان كيفية مراجعته:

أ/ باعتبار مخطط شغل الأراضي مخطط برامج محددة على المدى المتوسط (10 سنوات)، وبالاطلاع على محتوى هذا المخطط الذي يشبه إلى حد بعيد المظاهر الخارجي للقاعدة القانونية، و بتتبع أيضاً مراحل تحضيره و إعداده و المصادقة عليه و التي لا يمكن أن تجرى إلا بموجب مداولات و تبليغها لذوي الشأن، فإن الأمر لا ينبع حتماً بقرار إداري تنظيمي بمفهومه التقليدي و عليه فإن لمخطط شغل الأراضي طبيعة قانونية خاصة، إذ يشكل نظاماً و مرجعاً قانونياً له صيغة محلية، و هو بذلك كأي قاعدة قانونية يجب أن يعرف نوع من الثبات و الاستمرارية، لذا لا يمكن مراجعته إلا في حالات محددة حصراً

ب/ لقد نص المشرع الجزائري في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بتوافر أسباب ذكرتها المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتعهير هي:

-إذا لم ينجز المخطط في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناء المتوقعة في التقدير الأول.

-إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو حالة من التقدم تدعو إلى تجديده.

-إذا كان الإطار المبني موجود قد تعرض للتدحرج الناتج عن ظواهر طبيعية.

-إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البناء البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية مع الإشارة أن مادولة مراجعة مخطط شغل الأراضي، يجب أن تبلغ للوالى أو الوالى المنتدب المختصين إقليمياً مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة.

ج/3/ خصوصية رخصة التجزئة العقارية وبيان الجهة المختصة لتسليمها:

أ/ تصدر رخصة التجزئة العقارية من السلطة الإدارية المختصة، طبعاً بعد سلسلة من إجراءات دراسة ملفها، لاسيما تلك التي يختص بها الشباك الوحيد المختص بدراسة عقود التعهير، كل ذلك لممارسة الرقابة على أشغال التجزئة محدثة أثراً قانونياً، يتمثل في تقسيم العقار المعد للبناء إلى عدة قطع متفاوتة المساحة، وعليه فإن رخصة التجزئة العقارية هي قرار إداري فردي يصدر من ذي مختص، وليس عقد إداري كما وضعها المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وما يؤكد المعنى الذي نقصده هو اتسام هذه الرخصة بعدة خصائص أخرى هي:

- هي رخصة مرتبطة بملكية العقار (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).
- رخصة التجزئة العقارية من النظام العام لأنها الأداة الأكثر تفصيلاً لخيارات مخططات التعهير المحلية.
- رخصة التجزئة العقارية، أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة وذلك من خلال تقسيم الأراضي على أساس معطيات تتعلق بالكتافة السكانية وشبكات الصرف الصحي ومتعدد الارتفاعات.

ب/ رخصة التجزئة العقارية قراراً إدارياً، منح المشرع طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20/342 (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15) سلطة تسليمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل (في بقية المشاريع).

- أما إذا كان الأمر يتعلق بمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا المشاريع الواقع في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي وكذلك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية، فإن سلطة التسليم تكون من اختصاص الوالي المختص إقليمياً.

- ويكون التسليم من اختصاص الوالي المنتدب، إذا كان الأمر يتعلق بمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا المشاريع الواقعه في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.