

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي _ تيسمسيلت _
معهد العلوم القانونية والادارية
قسم القانون الخاص



سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

مدرسة تخرج فصل مناصبات بين شهادة الماجستير
تخصص : قانون عقاري

تحت اشراف

من اعداد الطالبان :
الأستاذة :

- الدكتورة بن

1- شراطي عبد القادر

2- عوام حكيم

عمور عائشة

أعضاء اللجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا
مناقشا

د/بوراس محمد
د/بن عمور عائشة
د/طالبى أمينة

السنة الجامعية:

السنة الجامعية : 2019 / 2018

شكر و عرفان :

قال رسول صلى الله عليه وسلم : "لَا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لَا يَشْكُرُ النَّاسَ"

والحمد لله الذي بفضلته تتم الصالحات

فنحمد لله عز و جل على منه و عطاءه أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع .
ثم يسرنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع معلمينا وأساتذتنا في جميع المراحل
التعليمية ، مُبلغي رسالة العلم والمعرفة ، و نخص بالذكر أساتذتنا الفاضلة المؤطرة "بن
عمور عائشة" ، لما قدمته لنا من نصائح و توجيهات طيلة مشوار البحث ، فجزاهم الله
عنا كل خير .

كما نتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان الى أعضاء اللجنة الموقرة
من أساتذتنا الأفاضل على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع وأدامهم الله في خدمة العلم
وأهله .

خاتمين بتوجيه شكرنا و امتناننا إلى كل من قدم لنا يد العون و المساعدة في انجاز
هذا العمل من قريب أو بعيد ، حتى لو كان بالدعاء .

عبد القادر و حكيم

الإهداء :

أهدي ثمرة هذا البحث المتواضع إلى :
الى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما.
إلى كل عائلتي ، إخوتي و أخواتي الأعزاء.
إلى جميع أصدقائي و زملائي في مشوار دربي .
إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد و لو بالدعاء .
إلى الجميع أهدي هذا العمل المتواضع .

عبد القادر

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع
الى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما
والى اخوتي وأسرتي جميعا
ثم الى كل من صح فيه قول من علمني حرفا صرت له عبدا
الى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع وأزف لهم جميل عبارات الشكر
والعرفان .

حكيم

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة ، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها ، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات ، بغية إظهار الوجه الحسن لها ، فمتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور ، والعكس في حالة الدول المتخلفة ، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني ، لذلك يبقى مصطلح العمران له بصمة تاريخية عريقة جدا في تاريخ البشرية ما دفع بالشعوب إلى النهوض به و تشجيعه ، و من ذلك إبتاعهم مجموعة من السياسات العمرانية الطامحة و الهادفة إلى تهيئة المدن و كل ما له علاقة بالمرافق العامة .

و نظرا لأهمية موضوع سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر فقد عمد الباحثين و القانونيين في الجزائر إلى تقسيم الفترات المتعاقبة على تطور التهيئة العمرانية في الجزائر ، انطلاقا من مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي للجزائر ، ثم تليها فترة واقع سياسة التهيئة العمرانية إبان الإحتلال ، إلى أن تأتي مرحلة فجر الاستقلال حتى يومنا هذا .

و تجدر الإشارة أن سياسة التهيئة العمرانية لم تسر على وتيرة واحدة ، بل كان لكل فترة الميزة التي اتسمت بها .

و تأسيسا على ما سبق فإن السلطات قد عمدت إلى إصدار مجموعة من القوانين في مجال التهيئة العمرانية ، بغية تنظيم المجال العمراني و تطويره و منحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية ، التي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وكذا تراكم الخبرات والاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر ، وتركوا موروثهم وآثارهم في المجال العمراني و من ذلك صدور قانون العمران الجزائري و المتجسد في القانون 29/90 ، حيث تكمن وظيفته في معالجة و ضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ، ألا و هي التخطيط و الإعمار الإقليمي بالدولة ، و يتطرق أيضا لأهم و أخطر موضوعات الضبط الإداري و الصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الإداري و المتمثلة في مجال تنظيم البناء و العمران بالدولة.

وبالموازاة مع ذلك فإن المشرع الجزائري قد أعد أدوات من أجل التخطيط المستقبلي للعمران و توضيح توجهاته الكبرى ، حيث تعتبر هذه الأدوات قفزة نوعية و جديدة في مجال التعمير ، و أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي .

وفي حال غياب هذه الأدوات ، نعتمد على القواعد العامة للتهيئة و التعمير كضرورة حتمية حيث تهتم هذه الأخيرة بتنظيم عملية التعمير و البناء عن طريق القواعد

المتعلقة بشغل الأراضي ، كما تهتم أيضا بحماية المساحات الخضراء و تحقيق التماسك الاجتماعي و الإنتعاش الإقتصادي و التنمية البشرية .

ومن المؤكد أنه و لأجل التسيير العقلاني و الإقتصادي للأراضي و الحفاظ على البيئة بشكل فعال عن طريق وضع إطار قانوني مؤداه رسم حدود بيئة لتصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير ، لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار قوانين منظمة للتهيئة و التعمير تحدد من خلالها مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلالها ، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة الآليات والأدوات الفنية منها الوسائل التي تسبق عملية البناء و المتمثلة في شهادة التعمير ، رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، و الوسائل اللاحقة المتجسدة في شهادة المطابقة ، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم .

و كل هذا مفاده تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به ، و تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية و حمايته .

و ترجع أسباب اختيار موضوع الدراسة نظرا للضرورة في معرفة مدى تطبيق الدولة الجزائرية لسياسة التهيئة العمرانية ، و الإطلاع على مجمل الأدوات و الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لأجل تنظيم و تطوير هذه السياسة .

أما السبب الموضوعي ، فمرده الوقوف على دور الدولة الجزائرية في تسييرها للمجال العمراني و خلقها لقوانين و تشريعات تنظم بها ذلك المجال و تحميه من كل أشكال الخرق و التلاعب .

إن الأهمية من وراء هذا الموضوع هي المكانة المرموقة و الهامة التي تحتلها سياسة التهيئة العمرانية في الدولة لأنه من الضروري معرفة الأدوات و الوسائل القانونية المتعلقة بالعمران ، و التي تستدعي التحكم في المجال العمراني من جهة ، و حماية النظام العام العمراني بالأساليب الوقائية من جهة أخرى .

و قد اعتمدنا في دراستنا هذه على عدة مناهج ، إلا أنه طغى عليها المنهج الوصفي ، و ذلك من أجل توضيح مفهوم التهيئة العمرانية و خصائصها أهم أدواتها ووسائلها .

و على هذا الأساس يمكن طرح الإشكال التالي :

ما دور المشرع في تنظيم عملية التهيئة و التعمير في الجزائر ؟

و لمعالجة هذه الإشكالية ، والإمام بحوثيات و متطلبات البحث تم إدراج مضامينه ، و عرض محتوياته في فصلين على النحو التالي :

الأول يتناول (الإطار المفاهيمي للتهيئة العمرانية) تضمن مبحثين ، المبحث الأول خصصناه لمفهوم التهيئة العمرانية وتطورها التاريخي ، والمبحث الثاني تناولنا فيه التنظيم القانوني للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري .

أما الفصل الثاني فيتناول (أدوات التهيئة العمرانية ووسائلها القانونية في الجزائر) وقد قسمناه أيضا إلى مبحثين اثنين ، الأول بعنوان أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في ظل القانون رقم 90 / 29¹ وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر والمتمثلة في الوسائل السابقة لعملية البناء وهي شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة التجزئة ، والوسائل اللاحقة لعملية البناء وهي شهادة المطابقة شهادة التقسيم ورخصة الهدم .

¹ - القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، جريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 04 / 05 الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 2004 المستدرك ب(جريدة رسمية عدد 71 لسنة 2004).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتهيئة العمرانية.

تعد التهيئة سياسة عمرانية تسعى من خلالها الدولة إلى تنظيم و تطوير المجال العمراني ، كما أن مصطلح العمران يعتبر من أبرز و أهم المقومات التي شهدتها البشرية عبر الأزمان و هذا ما جعلها محل إهتمام من طرف المجتمعات و ذلك لإنتهاجهم سياسات عمرانية تطمح إلى تهيئة المدن و التمدن بمختلف جوانبها وكذلك كل ما يتعلق

بالمرافق الخدماتية و الإدارية و كل ما له علاقة بالبنية التحتية الحيوية من طرق وشبكات للنقل الحضري....¹
إذا فالتهيئة العمرانية هي أسلوب من الأساليب و التقنيات التي تهدف إلى تنظيم و تحسين ظروف المعيشة² و الحياة العامة .
و عليه فإنه وبعد التعرض إلى المعنى الواسع و الشامل للتهيئة العمرانية كان لزاما التطرق إلى ماهية التهيئة العمرانية و تطورها كمبحث أول .
ونتناول في المبحث الثاني نقطة جوهرية في موضوع التهيئة العمرانية و المتمثلة في التنظيم القانوني للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري .

المبحث الأول : ماهية التهيئة العمرانية و تطورها.

إن التهيئة العمرانية تعني جملة الأعمال المدروسة التي تهدف إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية ، و مختلف التجهيزات و وسائل الإتصال على امتداد رقعة من الأرض و على غرار هذا فإنها تعد عمل إرادي صادر عن السلطات العمومية و بأمر منها .
و الجدير بالذكر فإن مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى شاسع حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية تهدف إلى جعل المدينة نظاما حيا موحدا ، حيث يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام و حركية على مستويات متلائمة تتوافق مع النوعية و للمحافظة على الموارد الطبيعية³.

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، الطبعة 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 7.
² - باشا نرجس و علواش مريم ، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة بجاية ، 2016 ، ص 1 .
³ - عريشة مروة ، فاعلية السياسات العمرانية للمدينة و دورها في التنمية المحلية ، مذكرة ماستر في العلوم السياسية ، جامعة معسكر ، 2016 ، ص 22 .

هذا و قد كان الوصول إلى مفهوم جامع للتهيئة العمرانية بات يحتم ضرورة معرفة ماهية التهيئة العمرانية (المطلب الأول) و كذلك التطرق لمفهوم التهيئة (الفرع الأول) و أهدافها (الفرع الثاني) . و كذا يستوجب دراسة التطور التاريخي للتهيئة العمرانية (المطلب الثاني) التي يندرج تحتها تطور التهيئة العمرانية (الفرع الأول) أما (الفرع الثاني) فيعنى بدراسة المراحل التي تعاقبت على تطور التهيئة العمرانية في الجزائر و ذلك بتقسيمها إلى ثلاث فترات : فترة ما قبل الإحتلال الفرنسي ، إبان الإحتلال و فترة بعد أو غداة الإستقلال .

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية .

تعرف التهيئة العمرانية على أنها مجموعة الإجراءات والأعمال المشتركة الفنية ، التشريعية ، الجمالية والعقارية لإحكام تنظيم المجال العمراني ، والتي ترمي إلى توزيع و تنظيم السكان ، الأنشطة ، البنايات و التجهيزات على امتداد المجال . و بالنظر لأهمية هذا المصطلح و أثره البالغ في الحياة البشرية و جب تحديد مفهوم للتهيئة و كذا الأهداف التي ترمي إليها.

الفرع الأول : مفهوم التهيئة .

يقصد بالتهيئة أنها مجموع الأعمال الرامية الهادفة إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان والبناءات و التجهيزات على امتداد رقعة من الأرض (على المستوى الإقليمي) فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية . و من الملاحظ على هذا الأمر أنه يمكن للتهيئة أن تتجسد على مستويات مختلفة تبدأ من إقليم الدولة حتى تصل إلى المدينة أو الحي فقد تكون شاملة عندما نتحدث عن التهيئة الإقليمية و التنظيمات الكبرى و الجهوية و التهيئة الحضرية . و من هنا يمكن تعريف كلمة التهيئة بأنها تنظيم للفضاء كما أنها تحمل عدة معاني و تشمل عدة مستويات و هي تهيئة الإقليم عندما تحدد الخيارات الكبرى السياسية و الإقليمية ، أو تهيئة حضرية عمرانية عندما يتعلق الأمر بالمدينة¹ .

الفرع الثاني: تعريف التهيئة العمرانية .

إن التهيئة العمرانية هي نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ و الإنجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني .

¹ - باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص ص 5 - 7 .

وعلى غرار هذا فإن التهيئة العمرانية تتمثل في مجموعة من الإجراءات و الأعمال الفنية ، التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني ، إضافة أنها علم لها تخصصات عديدة من حيث الشكل و التصميم¹ .

الفرع الثالث : أهداف التهيئة العمرانية

إن التهيئة العمرانية هي وسيلة تنمية تساعد على الرقي و التطور الإقليمي حيث يمكن أن تطبق هذه الأخيرة من طرف السلطات السياسية في الدولة ، و التي تتجلى مهمتها في المساعدة على تمويل الأنشطة الإقليمية بغية تحقيق أهداف معينة يمكن استخلاصها في الآتي :

_ تنظيم سلطة الدولة ، و الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن ، النقل ، التلوث الخدمات) .

_ نشر و توزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية .

- تحقيق التكامل الجهوي و تكوين المحيط الإقليمي الوافي .

_ تخفيف الضغط على المدن الكبرى و الناتجة أساسا عن الهجرة الريفية و كذا تخفيف الفوارق بين الريف و الحضر و هذا بتنمية أقاليم الدولة و توزيع الإستثمارات و الخدمات بشكل متوازن و عادل .

_ إيقاف الهجرة الريفية نحو المدن و خلق التناسق بين مختلف جهات الوطن .

_ توفير شروط ملائمة للبحث عن الإستثمار في المناطق النائية² .

كما أن المادة 2 الفقرة 2 من القانون 87 _ 03 قد نصت على : " تهدف التهيئة العمرانية إلى الإستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الإقتصادية و الموارد البشرية و الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و لاسيما منها الموارد النادرة"³ .

فص المادة أعلاه كان صريحا في التطرق الى أهداف التهيئة العمرانية وبشكل اجمالي شامل ، حتى يكون هناك استعمال أمثل للمجال الوطني ، من خلال :

* الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الإقتصادية و الموارد البشرية ، وذلك بنشر و توزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية ، واتباع الأعمال والإجراءات الفنية و التشريعية و العقارية لتنظيم و تصميم المجال العمراني ، و التي قد تتجسد على مستويات مختلفة بداية من إقليم الدولة وصولا إلى المدينة أو الحي ، وأيضا الأعمال المشتركة

1- المرجع نفسه ، ص 6 .

2- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 10 .

3- قانون رقم 87 - 03 مؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر عدد 5 صادر بتاريخ 28 يناير 1987 ، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01 - 20 المؤرخ في 12 / 12 / 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر عدد 77 ، صادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .

الرامية إلى توزيع السكان و تنظيمهم للحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية.

* الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و لاسيما منها الموارد النادرة ، باعتبارها ملك المجموعة الوطنية وللأجيال اللاحقة حق فيها .

إذا فالتهيئة العمرانية تعد عاملا مهما في رقي المدينة و تنظيمها و تجهيزها و هذا ما جعلها محل اهتمام من طرف الكثير من الباحثين و رجال القانون نظرا لأن دراستها تستدعي التغلغل و الخوض في محتواها مرورا بأهم المراحل و المحطات التاريخية التي مرت بها سياسة التهيئة العمرانية خاصة في الجزائر و التي سوف يتم التطرق إليها في المطلب الموالي .

المطلب الثاني : التطور التاريخي للتهيئة العمرانية

شهدت التهيئة العمرانية في الجزائر مراحل متعاقبة اتسمت مرة بالتنظيم و أخرى بالتذبذب و الإختلال ، لأنها لم تسر على وتيرة واحدة و هذا راجع للأوضاع المزرية التي عاشتها الجزائر على مر سنوات طويلة من الفقر و الحرمان ، و تردي المجالات الاقتصادية ، الإجتماعية و العمرانية و العامل الأساسي وراء هذا كله يعود إلى الإستعمار الفرنسي و مخلفاته ، و لكن ما إن بزغ فجر الإستقلال حتى أخذت الجزائر تنهض بالبناء و التشييد و تشجيع سياسة التهيئة العمرانية و تطويرها لضمان استقرار المواطنين و تلبية حاجياتهم ، وهذا ما سنتطرق إليه وفق الفروع التالية .

الفرع الأول : تطور التهيئة العمرانية .

لقد مرت سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر بعدة مراحل و ذلك نظرا للإختيارات الكبرى للبلاد التي لم تظل على وتيرة ثابتة ، و إنما كانت دائما في عرضة للتغيير و التبدل ناهيك عن ذلك فإن سياسة التهيئة العمرانية آنذاك كانت مرهونة بوضعية عمرانية قد ورثتها من الإحتلال و الحضارات السابقة من جهة ، و امتزاج التعمير العشوائي من طرف السكان من جهة أخرى ، و بعد الإستقلال ارتأت الدولة ضرورة تنمية الإقتصاد الوطني و النهوض بسياسة التهيئة العمرانية مما دفع بها إلى الشروع في إنجاز مشاريع نفطية مستعجلة و كذا ضرورة خلق قاعدة عمرانية من أجل التخطيط المستقبلي للمدينة الجزائرية¹ .

الفرع الثاني : مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر .

بما أن التهيئة العمرانية تعد عاملا مهما و فعلا يستدعي تطويره و النهوض به ، بغية المساهمة في الرقي و تطوير الحياة الإجتماعية ، فإنه يستوجب مرورها بعدة مراحل متوالية شهدتها الجزائر على مر الزمن و المتجسدة في الآتي:

¹- سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق ، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة باتنة ، دفعة 2011 ، ص 20 .

أولاً : مرحلة ما قبل الإحتلال :

مرت على الجزائر عدة شعوب وحضارات ، بدءاً بالتواجد الفينيقي إلى الغزو الروماني ، ثم الوندالي إلى البيزنطي ، مروراً بالفتوحات الإسلامية وصولاً للحكم العثماني ، وطبعاً فكل حضارة ستترك آثارها المعنوية والمادية العمرانية ، حيث عُرفت البناءات في الجزائر عبر هذه المراحل بالممرات الضيقة و كثرة الأسواق و المساجد و لم تظهر الحياة الحضرية بالبلد حتى نهاية القرن 15¹.

و الجدير بالذكر ، أنه أثناء فترة الحكم العثماني قسم التراب الوطني آنذاك في جزئه الشمالي إلى 3 مناطق رئيسية في شكل مقاطعات إدارية و هي : بايلك الشرق و عاصمته قسنطينة ، بايلك التيطري و عاصمته المدية ، بايلك الغرب و عاصمته مازونة ثم وهران بعد إسترجاعها من الإسبان سنة 1791 وهذا بغية التحكم الجيد في التراب الوطني ، غير أن الملاحظ على هذا التقسيم أنه لم يكن هناك توازن بين المجال و الإنسان أو تكامل إقليمي بينهما².

ثانياً : أثناء الإحتلال الفرنسي .

لقد تم احتلال الجزائر سنة 1830 ، بدءاً بالشريط الساحلي ، ثم إلى الداخل و في هذه الفترة فقد تم توجيه كل المدن الجزائرية و الأرياف لخدمة الإقتصاد الفرنسي حيث قامت السلطات الفرنسية آنذاك بربط أهم المدن الجزائرية و أقاليمها بواسطة شبكة من السكة الحديدية ، و تمت إقامة المخازن (الحبوب) و إنشاء الموانئ بالمدن الساحلية كميناء الجزائر ، وهران ، عنابة ، و بني صاف ...إلخ ، بغية نقل المنتج الزراعي و الثروات المعدنية إلى فرنسا .

و قد كان المراد من كل هذا هو تلبية حاجيات فرنسا و أغراضها المسطرة ، و تمكينهم من نقل القوات و الجنود عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية ، إذا فمرحلة الإحتلال الفرنسي قد تركت بصمة بارزة على المجال الحضري ، حيث انعكس أثرها من خلال اسقاط تجارب سياسة التعمير الفرنسية و أدواتها قبل و بعد الإستقلال مباشرة و مازالت كذلك إلى يومنا هذا³.

ثالثاً: بعد الإستقلال .

عرفت الجزائر عدة مراحل بدايتها كانت من سنة 1962 إلى يومنا هذا و تميزت هذه المراحل بتغيير سياسة التهيئة العمرانية و التي كانت كالاتي :

1- مرحلة من 1962 إلى 1979 .

¹- عريشة مروة ، المرجع السابق ، ص 17 .

²- تكواشت كمال ، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة دكتوراه علوم ، جامعة باتنة ، 2017 ، ص

11 .

³- سنوسي رقيقة ، المرجع السابق ، ص 22 .

و قد امتازت هذه المرحلة أن التوازنات كانت جهوية أكثر منها لتنظيم واعتماد سياسة للتهيئة العمرانية ، حيث أن الجزائر بعد الإستقلال وجدت نفسها في وضع مزري ، و هذا نتيجة تركيز المستعمر الفرنسي على المناطق الساحلية فقط و هذا ما أدى بالسكان إلى النزوح نحو الشمال والمدن الكبرى ، أين توجد ظروف المعيشة الحسنة ، و نتيجة لهذا ظهرت الفوارق الجهوية في العمران والتشييد عبر كامل التراب الوطني .

ولهذا فقد باشرت الدولة المستقلة حديثا جملة من الإصلاحات للقضاء على الفوارق الجهوية بين مختلف جهات الوطن و ذلك باعتمادها على عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة و ذلك خلال الفترة الممتدة من 1966 الى 1973 ، حيث قامت الدولة الجزائرية بإرساء مخطط ثلاثي (1967 - 1969) من أجل الحصول على أقطاب صناعية كبرى و استعمالها عائدات البترول .

و نتيجة لتطبيق هذه البرامج زادت حدة الفوارق بين الشمال و الجنوب في ظل غياب استراتيجية واضحة المعالم في مجال التهيئة العمرانية . و نتج عنها بالأساس استهلاك الأراضي الزراعية الخصبة ، وانتشار ظاهرة النزوح السكاني من المناطق الداخلية إلى المناطق الشمالية ، كذلك انتشار البيوت القصبية و من أجل التقليل من هذه الظاهرة و تثبيت سكان الأرياف اتبعت الجزائر سياسة جديدة سميت بالثورة الزراعية سنة 1971 و ذلك من خلال برمجة 1000 قرية اشتراكية غير أن هذه السياسة لم تنجح¹ وأثبتت عدم نجاعتها .

2- مرحلة 1980 إلى 1990

وقد تميزت هذه الفترة بظهور سياسة عمرانية لكن بدون وسائل لتجسيدها ، حيث قدمت وزارة السكن و العمران عروضاً جيدة للجماعات المحلية في مجال التهيئة العمرانية إلا أن عدم كفاءة المؤسسات و نقص التمويل المالي بالإضافة إلى غياب العدالة الإجتماعية في التوزيع كل هذا أدى إلى عرقلة النمو العمراني و تطوره ، و بالنتيجة ظهرت البناءات الفوضوية و نجم عنها عدة مشاكل كالإجرام و البطالة و الفقر ، و في هذه المرحلة جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني (1980 - 1984) و (1985 - 1989) فأحدثت وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية التي كلفت بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية ، كما أعطيت صلاحيات جديدة للجماعات المحلية ، الولاية و البلدية في مجال العمران .

لكن و بالرغم من كل تلك القوانين و التشريعات إلا أنها لم تخلق سياسة تعميرية راقية نتيجة لتردي الأوضاع الإقتصادية السياسية و الأمنية التي عاشتها الجزائر بعد سنة 1990 أين أخضع الإقتصاد الجزائري في تلك الفترة لصندوق النقد الدولي من ناحية

¹ _ باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص ص 13 - 14 .

الأسواق ، و شوهت البنية الحضرية من جراء تيارات الهجرة الكبيرة من الأرياف و المدن الصغرى نحو المدن الكبرى ، كل هذه الأسباب أدت إلى القضاء على سياسة التهيئة العمرانية و شل عملها¹ .

و بعد كل هذه المخاوف و المخاطر نظمت استشارة وطنية عام 1995 حول مشروع جديد يتناول استراتيجيات التخطيط العمراني ، و سياسة التنمية الحضرية شاركت فيها الجامعات و الجماعات المحلية و المجتمع المدني و الخبراء ، و هذا الإثراء عبارة عن وثيقة صادرة عن وزارة التخطيط العمراني عنوانها " الجزائر غدا " و في هذا السياق فإن سياسة التهيئة العمرانية لم تستقر آنذاك و ذلك راجع لتبعيتها لعدة وزارات ، و وزارة التخطيط – وزارة الإسكان .

و في هذه المرحلة ركزت الدولة في مجال العمران على توجيه جهودها نحو المدن الداخلية ، بغية إعادة ضبط توازن جهوي بين مختلف الأقاليم ، و أيضا من أجل وضع حد للتوسع العمراني الفوضوي و كذا تنظيم العمران و عدم البناء في المناطق الزراعية² .

3 – مرحلة 1990 إلى يومنا هذا .

شهدت الجزائر في هذه الفترة تطورا ملحوظا و قفزة نوعية في ميدان التعمير ، فرضتها متطلبات المصلحة العامة و الحفاظ على النظام العام . حيث أنه و تحديدا في هذه الفترة تم ظهور قوانين جديدة في مجال العقار و العمران نذكرها كالآتي:

- قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25³ .
- قانون الأملاك الوطنية رقم 90 / 30⁴ .
- قانون التهيئة العمرانية رقم 90 / 29⁵ الذي جاء بأداتين جديدتين هما :
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU .
- مخطط شغل الأراض POS .

حيث أنه تم تغيير الأوضاع السائدة و ذلك بظهور القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و بالتحديد المادة 11 منه ، تم تعديلها بمادة من القانون رقم 04 / 05

1 - عريشة مروة ، المرجع السابق ، ص 20 .
2 - عريشة مروة ، المرجع نفسه ، ص ص 20 - 21 .
3- القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .
4- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة في 03 غشت 2008 .
5- القانون رقم 90 / 29 ، المرجع السابق .

المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم ، حيث نصت هذه المادة على أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده ، و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر ، و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للإحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية¹.

و خلاصة لهذا المبحث فإن التهيئة العمرانية ، تعتبر نوع من أساليب التدخل المباشر ، سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات و ذلك لتحسين ظروف المعيشة ، أما التهيئة فهي تنظيم للفضاء ، و هي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية .

تهدف التهيئة العمرانية إلى مجموعة من الأهداف قد حددتها المادة 2/2 من القانون رقم 87 - 03 كأن تهدف إلى الإستعمال الأمثل للمجال الوطني ، و الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ... إلخ .

و مرت سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر بعدة مراحل ، أي أنها لم تسر على وتيرة واحدة و إنما كانت معرضة للتغيير و التبديل ، و قد قسمت هذه المراحل إلى ثلاث مراحل تاريخية بدايتها كانت قبل الإحتلال الفرنسي ، أثناء الإحتلال الفرنسي ، بعد الإستقلال ، و كل مرحلة من هذه المراحل لها ميزتها و بعض التغييرات التي طرأت عليها .

وكتعقيب على هذا فإن سياسة التهيئة العمرانية لم تعرف طعم التطور و الرقي إلا في السنوات الأخيرة وصولا إلى يومنا هذا ، و هذا بظهور قوانين لأجل تنظيم المجال العمراني و تطويره .

المبحث الثاني : التنظيم القانوني للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري .

لقد احتلت قوانين التهيئة و التعمير مكانة بارزة في الأونة الأخيرة ، بين مجمل القوانين الأخرى، وذلك لأن لها أهمية مرموقة لدى المجتمع ، سواء لدى فقهاء القانون أو القائمين على تنفيذه ، و كذا الخاضعين لأحكامه . هذا الأمر الذي دفع إلى ضرورة التطرق إلى التنظيم القانوني للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري (المبحث

¹ - سنوسي رفيقة ، المرجع السابق ، ص ص 32 - 33 .

الثاني) و الذي يتناول بدوره في (المطلب الأول) مفهوم قانون التهيئة و التعمير و الذي يندرج تحته تعريف قانون التهيئة و التعمير ، خصائص قانون التهيئة و التعمير ، المصادر ، و علاقة قانون التهيئة و التعمير بالقوانين الأخرى .

أما (المطلب الثاني) فتعرضنا فيه لأهداف قانون التهيئة و التعمير ، المقسم الى فرعين : الحفاظ على النظام العام (الفرع الأول) و الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة (الفرع الثاني) .

ولهذا فقد أصدر المشرع الجزائري جملة من القوانين في مجال التهيئة و التعمير و ذلك لأجل تنظيم المجال العمراني و تطويره¹ .

الأمر الذي حتم ضرورة الإطلاع أو بالأحرى التطرق لمفهوم قانون التهيئة و التعمير (المطلب الأول) و كذا الأهداف التي يرمي إليها هذا القانون (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم قانون التهيئة و التعمير

قانون العمران أو قانون البناء ، متجسد في النظام القانوني الجزائري بقانون التهيئة و التعمير الصادر بموجب القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 - 05 ، وهو قانون موضوعي أو خاص أو نوعي و متخصص ، يقوم بوظيفة معالجة و ضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ، أي أن وظيفته تكمن في التخطيط و الإعمار الإقليمي بالدولة كذلك التأطير القانوني لأحد أهم و أخطر موضوعات الضبط الإداري و الصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الإداري و المتمثلة في مجال تنظيم البناء و العمران في الدولة² .

كما أن قانون العمران يعتبر فرع من فروع القانون الإداري ، الذي يعنى بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران و توجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة لمخططات شغل الأراضي و كيفية استعمالها و نوعية البناءات المنجزة عليها³ .

الفرع الأول : تعريف قانون التهيئة و التعمير

يعرف قانون التهيئة و التعمير على أنه : " مجموعة القواعد و الأحكام و القرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها ، أيا كانت الأعمال المزمع إقامتها ، إنشاء مباني أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعليق أو التوسيع أو التعديل أو غيرها"⁴ .

1- نذير خيزري ، محمد دوداري ، مخططات التهيئة و التعمير ، في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة المسيلة ، 2017 ، ص 5 .

2- محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة و التعمير ، ب طبعة ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2017 ، ص 5 .

3- إقولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 8 .

4- محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 6 .

ومن جهة أخرى فقد عرف قانون التهيئة العمرانية أنه : " جملة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني و هو ما يندمج نسبيا في القانون العام ، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي و المجال العمراني " .

كما عرف على أساس أنه : " الوسيلة التي تمكن الدولة و هيئاتها العمومية التوجيه و التحكم العمراني و ذلك بوضع وثائق و إجراءات خاصة للعمران و المترجمة بواسطة مخططات شغل الأراضي و قواعد إستعمالها " .

و قد عرف أيضا : " مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات و التجهيز و كذا مراقبتها، و مجال تدخل الدولة و الهيئات المحلية في المجال العمراني ، و إجراءات التعمير و تنظيم و تحديد النزاعات المترتبة عن ذلكو الجهات المختصة بالفصل فيها " ¹ .

الفرع الثاني : خصائص قانون التهيئة و التعمير .

يتميز قانون التهيئة العمرانية بجملة من الخصائص يمكن استخلاصها كالاتي :

1 - هو مزيج من الأحكام القانونية العامة و الخاصة ، فهو من القوانين الخاصة كونه ينظم و يتناول مسائل تتعلق بالملكية الخاصة كالبناء الفردي و الإستثمار في الأموال الخاصة ... ، و من القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور و مجال تدخل الهيئات الإدارية العامة (الدولة و هيئاتها المحلية في مجال التهيئة العمرانية) .

2 - قانون التهيئة العمرانية هو غير مقنن ، لأنه ظهر في قانون واحد و هو قانون رقم 90 - 29 الذي تم تعديله في سنة 2004 بموجب القانون رقم 04 - 05 ² .

3 - إن فرع قانون التهيئة و التعمير يعتبر تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى ، فله ارتباط وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة ، و التي كان من بين انعكاساتها السلبية على نظام العمران و تهيئة الإقليم و إفراغ الأرياف من سكانها و الهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن ، الأمر الذي دفع إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أنه أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب " سياسة التهيئة و التعمير " لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهجا سياسيا واقتصاديا و قانونيا لتنظيم البلاد ³ .

4 - قانون التهيئة و التعمير ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية ، ذلك أن الأصل هو أن الإنسان مكلف بتعمير الأرض بالبناء عليها واستعمال و استغلال عقاره في الغرض الذي يشاء أيضا ، فالأصل العام حرية الفرد داخل الجماعة و حرية الجماعة عن

¹ - إفلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 26 .

² - إفلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 27 - 28 .

³ - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 7 .

طريق حرية الفرد ، ومن ثم فالمالك حر في البناء دونما حاجة إلى استئجار استصدار ترخيص في هذا الشأن .

و أن منعه من الإنتفاع بأرضه التي يحوزها و البناء عليها إنما يتضمن مصادرة لهذا الحق ، ليس للملكية فحسب و إنما تنصرف بحكم اللزوم إلى وسائل الإنتفاع بها بحسبان أن الملكية وسيلة و ليست غاية في ذاتها و من المسلم أنه لا وجود للقانون في غير الجماعة كما لا توجد جماعة بلا قانون ، فالقوانين هي أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال العمراني ، و غيره من المجالات.¹

الفرع الثالث : مصادر قانون التهيئة و التعمير

إن قانون التهيئة و التعمير يرجع بالأساس إلى عدة مصادر عامة و أخرى خاصة ، و بالتالي فهو لا يختلف عن غيره من فروع القانون الأخرى .

و تجدر الإشارة أن الإختلاف فيما بينها يكمن من حيث الكفاءة و قوة التأثير المباشر و غير المباشر بالنسبة لضبط التأطير القانوني لموضوع تنظيم أعمال البناء و التعمير ، و التي يمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية (دستورية ، تشريعية ، تنظيمية) و أخرى خارجية متمثلة في المعاهدات الدولية التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني و هذا ما سنوضحه في الآتي² :

1 - المصادر الداخلية :

_ المصدر الدستوري :

لقد وجد قانون التهيئة و التعمير سنده و مصدره الأساسي من النص الدستوري المكرس لحماية الملكية العقارية الخاصة و هذا ما نصت عليها المادة 22 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2016 التي قضت أن "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون" ، وأيضا من خلال مانصت عليه المادة 67 "تشجع الدولة على إنجاز المساكن"³ .

_ المصدر التشريعي :

إن القانون رقم 90 / 29 هو القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء و التعمير في الجزائر ، وقد احتوى في صيغته الأصلية على 81 مادة ثم كان عددها يزداد و ينقص في بعض الأحيان بعد تعديله ، و قد أضيفت مواد أخرى و لكن بأرقام مكررة ، هذا وقد خصصت المواد من 1 إلى 49 للجانب المتعلق بالتنظيم و التخطيط و التهيئة العمرانية و هو قسم يتميز بأبعاده الاقتصادية

¹- المرجع نفسه ، ص 8 .

²- محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 10 .

³- قانون رقم 16 - 01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل 6 مارس 2016 ، يتضمن التعديل الدستوري .

و الإجتماعية المتعلقة بالجانب العقاري ، أما القسم الثاني فقد خصصت أحكامه لتحديد القواعد المطبقة على أعمال البناء و ذلك تنفيذا لمخطط التهيئة و التعمير ووضع الأطر و الضوابط القانونية لإستعمال الأفراد لممتلكاتهم العقارية .

و الجدير بالذكر أن قانون التهيئة و التعمير لا يمكنه و بمفرده تغطية و تأطير موضوع التنظيم العمراني و أعمال البناء بل لابد أن يتكامل فيها مع قوانين خاصة أخرى¹.

- المصدر التنظيمي:

يشكل الشق التنظيمي جزءا مهما و فعالا من بين مصادر منظومة قانون التهيئة و التعمير و ذلك نظرا للطبيعة الخاصة للنصوص التنظيمية ممثلة في المراسيم التنفيذية في المجال العمراني ، بداية بالمرسوم رقم 91 - 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة العمرانية²، المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه³.

المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي المصادقة عليها⁴.

المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 15_19_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁵.

2 - المصادر الخارجية :

إضافة إلى المصادر الداخلية فقد وجد قانون التهيئة و التعمير مصدره من الإتفاقيات و المعاهدات الدولية التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني ، من بينها الإتفاقية رقم 167 بشأن السلامة و الصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988 المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06 - 60 المؤرخ في 11 فيفري سنة 2006⁶.

¹- محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 10 .

²- مرسوم تنفيذي رقم 91 / 175 ، مؤرخ في 28/05 / 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر عدد 26 ، صادر بتاريخ 01 / 06 / 1991.

³- مرسوم تنفيذي رقم 91/177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26 لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 / 09 / 2005 ، ج ر عدد 62 الصادر في 01/06/2005 ، المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 / 03 / 2012 ، ج ر عدد 19 ، الصادر بتاريخ 01 / 04 / 2012 .

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 91/178 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991 ، المعدل و المتمم .

⁵- مرسوم تنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015 .

⁶- محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص ص 10 - 11 .

الفرع الرابع : علاقة قانون التهيئة و التعمير بالقوانين الأخرى

إن أهم ما يميز قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري أنه قانون متعدد المواضيع متشعب و كذا تنوع المسائل التي يعالجها ، كذلك ارتباطه الوثيق بالعقار

و من المسلم به فقها و قانونا أن قانون العمران له علاقة وطيدة تربطه بالقوانين الأخرى كقانون البناء و قانون حماية البيئة ، ذلك أن قانون العمران أصبح يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي كانت تقتصر فقط على قانون البيئة ، و بالتالي فإن القوانين السالفة الذكر كلها قوانين مكملة لبعضها البعض .

أولا : علاقته بقانون البناء .

إذا كان قانون العمران عبارة عن مجموعة من القواعد العامة المحددة للتطور العمراني ، و ذلك بتحديد مقاييس و معايير التعمير و شغل الأراضي و البناء ، و مراقبتها و ضبط البناءات و تنظيم الشبكة العمرانية فإن قانون البناء يعد فرعا من فروع القانون ، يتكون من مجموعة القواعد و الأنظمة القانونية المتعلقة بتحقيق المنشآت العقارية لاسيما بناء و تشييد بنايات .

إذا فقانون البناء هو قانون ينطوي داخل قانون العمران ذلك أنه هو الذي يحدد شروط و مقاييس البناء و هيكله البنائيات و تجديدها¹ .

ومن جهة أخرى فقد اتجه بعض المشرعين و الفقهاء خاصة الفقه الفرنسي ، إلى هجرهم فكرة الجمع بين القانونين في تقنين واحد ، حيث أنه جرى العمل على تخصيص للتنظيم العمراني (التهيئة) و آخر للبناء و الإسكان .

فهناك من يذهب بعيدا في التمييز بين قانون البناء و قانون التهيئة و التعمير و ذلك من حيث الموضوع و الهدف و الطبيعة القانونية² .

و عليه يمكن القول أن قانون العمران يطبق عن طريق قواعد و آليات هو من ينظمها لتحقيق عمليات البناء و عليه فالبناء يعد عملية من عمليات التعمير و قانون البناء جزء من قانون العمران بل هو متضمن داخله³ .

ثانيا : علاقته بقانون حماية البيئة .

تربط قانون التهيئة و التعمير علاقة وطيدة مع القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 20 يوليو 2003 و المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁴ ، ذلك أنه أصبح

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 40 .

² - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 13 .

³ - إقلولي أولاد رابح صافية ، نفس المرجع ، ص 43 .

⁴ _ القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 الموافق لـ 19 يوليو 2003 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية رقم 43 الصادرة في 20 يوليو 2003 .

الإهتمام بالبيئة و المحيط الشغل الشاغل و من بين أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني ، حيث يهدف قانون حماية البيئة إلى حماية الطبيعة و حماية الأفراد المرتفقين و جيران البنايات و الإنشاءات من كل مظاهر التلوث و الأضرار و الإزعاج .

بالإضافة إلى هذا فإن قانون العمران و قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة يتقاطعان و يتكاملان ، و من ذلك ما قضت به المادة 01 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه : " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية " ¹ .
وكخلاصة لكل ماسبق فقانون البيئة مقيد لقانون العمران ، وهذا الأخير ملزم باحترام البيئة وكتقويم للمصادر الطبيعية وحماية ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة .

و عليه فعلاقة هذين القانونين علاقة تعاون تتجسد في البحث عن توازن بيئي عمراني ، و وجوب أن يكون هناك توافق للتنمية العمرانية مع البيئة المحيطة و ذلك لإتاحة مستوى من النمو في القطاعات الاقتصادية و مراعاة الشروط الصحية ² .

المطلب الثاني : أهداف قانون التهيئة و التعمير .

يهدف قانون التهيئة و التعمير بالأساس إلى تمكين الدولة بواسطة تقنيات علمية من تنظيم و تحسين استعمال الأراضي و الفضاءات و تطوير و تنمية الشبكة العمرانية بشكل دقيق عبر كامل التراب الوطني مع الأخذ بعين الإعتبار جميع المقومات و العناصر الوسيطة للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ، و التي تساهم في تطوير المجتمعات بشكل منسجم و إنساني .

و الجدير بالذكر أن هدف قانون التهيئة و التعمير يختلف باختلاف الظروف السياسية و الاقتصادية و الإيديولوجية ، و حسب النظام السائد و الإمكانيات المتاحة في كل دولة ، فهو يتغير وفقا للظروف المتغيرة و الحاجات المتطورة في المجتمع، و هذا ما نلاحظه في التشريعات العمرانية الجزائرية ³ ، و كذا القانون رقم 87 - 03 المتعلق بالتهيئة العمرانية و تحديدا في مادته 2/2 التي نصت على :

¹- المادة 01 من القانون رقم 90 / 29 ، المرجع السابق .

²- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 39 .

³- المرجع نفسه ، ص 29 .

" تهدف التهيئة العمرانية إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و لاسيما منها الموارد النادرة " ، و قد نصت المادة 6 منه على مايلي :

" تتكفل التهيئة العمرانية بالجوانب المرتبطة بحماية الأشخاص و الممتلكات و التجهيزات و الهياكل القاعدية عند اختيار موقع المشاريع و تصورها " ¹.

الفرع الأول : الحفاظ على النظام العام .

يقصد بالنظام العام وفقا للتعريف الفقهي : " أنه ذلك الأساس السياسي و الاجتماعي والاقتصادي و الخلقي الذي يقوم عليه كيان الدولة كما ترسمه القوانين النافذة فيها " ².

و يقصد به وفقا لتعريف الفقه التقليدي هو عدم وجود الفوضى و الاضطراب ، أي أنه ذلك النظام المادي الذي يستهدف تحقيق حالات واقعية ملموسة " .

أما المشرع الجزائري فقد سار على نفس نهج نظيره الفرنسي ، إذ لم يتطرق إلى تعريف محدد للنظام العام و إنما اكتفى بتحديد العناصر المادية الثلاثة المكونة للنظام العام في القانون 10/ 11 المتعلق بالبلدية و ذلك في مادته 88 ³.

إذا و بعد التعرض إلى تعريف مبسط للنظام العام ، يمكن التطرق إلى تعريف النظام العام العمراني وعناصره وفق النقاط الآتي ذكرها :

أولا : تعريف النظام العام العمراني .

هو ممارسة الإدارة لسلطة الضبط الإداري بغرض إقامة و حماية النظام العام و صيانتها من الخرق و الإضرار بالأمن و السلم الاجتماعيين في جميع مناحي الحياة و في مقدمتها المحافظة على البيئة و المحيط وجمال الرونق و التناسق .

و هي كلها تعتبر عناصر من بين عناصر النظام العام بمفهومه الحديث و من المواضيع التي يهتم بها القانون الإداري البيئي ، و بيئة و راحة الجوار ⁴ .

ثانيا : عناصر النظام العام العمراني

تتمثل العناصر التقليدية للنظام العام العمراني في : الأمن العام ، الصحة العامة ، السكنية العامة .

1- الحفاظ على الأمن العام .

¹ - المادة 06 من القانون رقم 03/87 ، المرجع السابق .
² - بلقاسم دايم ، النظام العام الوضعي و الشرعي و حماية البيئة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة تلمسان ، 2004 ، ص 13 .
³ - السعيد سليمان ، النظام العام كهدف و قيد على نشاط الضبط الإداري ، مجلة القانون ، العدد الثاني ، جامعة جيجل ، سبتمبر 2015 ، ص 10 .
⁴ - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 21 .

و هو كل ما يطمئن الإنسان على ماله و نفسه ، وذلك بدرء الحوادث أو احتمال وقوعها و التي تؤدي إلى إلحاق الضرر بالأشخاص و الأموال ¹ .
و قد اشتملت حماية الأمن العام على اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من الإضطرابات و الكوارث ، و الحرائق ، و انهيار المباني القديمة الآيلة للسقوط و المباني الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية أو كانت من فعل الإنسان باتخاذ الإجراءات الوقائية للحيلولة دون جرائم القتل و الضرب و خدش الحياء العام و السرقة و اتخاذ الإحتياطات من الأخطار التي قد تحدث بفعل الإضطرابات و المظاهرات و الإجتماعات العامة .

و قد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 السالف الذكر : " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها ، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها " ²

2 - الحفاظ على الصحة العامة.

يقصد بحماية الصحة العامة أن تتخذ سلطات الضبط الإداري جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على صحة الأفراد من الأمراض و الأوبئة السارية و المعدية و وقايتهم منها و ذلك كأن تقوم الجهات المختصة مثلا بحملات تلقيح المواطنين ضد الأمراض ، و كذلك المحافظة على سلامة مياه الشرب و الأطعمة المعدة للبيع و الحفاظ على صحة الأماكن العامة و المطاعم و المحلات التي تقدم خدمات للجمهور ³ .

و يهدف الضبط الإداري في إطار حماية الصحة العامة في المباني من خلال الموافقة المسبقة للسلطات المحلية التي تمنح رخص البناء و من خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة و الأماكن العامة كالمدارس و سلامة التصميم و التنفيذ لمبانيها من أجل سلامة القاطنين بها ، و تختلف هذه الشروط و المواصفات الصحية بحسب تعلقها بأبنية السكن النموذجي أو السكن الخاص أو السكن الإستثماري أو بالمناطق الصناعية أو التجمعات السكنية و التجارية ⁴ .

3- الحفاظ على السكنية العامة .

1- فيصل نسيغة ، رياض دنش ، النظام العام ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد الخامس ، جامعة بجاية ، جوان 2016 ، ص 8 .

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، المرجع السابق .

3- محمد علي الخلايلة ، القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة ، الأردن ، 2015 ، ص 199 .

4- محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 25 .

يقصد بالسكينة العامة المحافظة على الهدوء ، و سكينة الطرق و الأماكن العامة و أن لا يكونوا عرضة للفوضى و الضوضاء ، أي تجنب جميع مظاهر و صور الإزعاج التي يمكن أن تتعدى مخاطر الحياة الجماعية و على هذا الأساس يتعين منع كل ما من شأنه أن يكدر صفو و حالة الهدوء و السكينة التي يرجع مصدرها إلى المصانع و محلات التسجيلات و مكبرات الصوت ، دون أن ننسى الباعة المتجولين و كذلك المشاجرات و الإحتفالات أو اللقاءات العامة سواء في النهار أو الليل ، و تعد هي الأخرى من أكبر المصادر التي تمس براحة المواطنين ¹ .

ففي إطار التهيئة و التعمير قضت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أنه : " إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها " ² .

الفرع الثاني : الحفاظ على النظام العام الجمالي (جمال و رونق المدينة) .

إن النظام العام الجمالي يهتم بجمالية الشوارع و مرافقها و بهائها حفاظا على السكينة النفسية والشعور بالهدوء و الراحة بتجميل الشوارع أو وضع مواصفات معينة في المباني ³ .

و يرجع الفضل في بلورة هذا النظام إلى الفقه الفرنسي الذي إهتم ببحث و تطوير المفهوم التقليدي للنظام العام و اعتبره بعدا إجتماعيا قابلا للتطور بصفة مستمرة . و قد لازم التطور للمظهر الجمالي للمدينة و نظافتها في إطار برامج التخطيط العمراني و الإعمار الإقليمي و بالنتيجة إيجاد محيط بيئي نظيف و ملائم و مريح للمواطنين ⁴ .

و قد أقر مجلس الدولة الفرنسي في قراراته باعتبار أن حماية الجمال عنصرا من عناصر النظام العام قراره الصادر في 15 أكتوبر 1936 في قضية اتخاذ نقابات المطابع و النشر بباريس حيث أكد فيه على حق هيئات الضبط الإداري في إصدار لوائح تحمي جمال مظهر الطرقات و تحافظ على حسن و جمال الأحياء السكنية . أما بالنسبة للقضاء الإداري الجزائري فقد أكد على حق سلطات الضبط الإداري في حماية النظام العام الجمالي من خلال القرار الصادر في 15 أفريل 2003 و الذي جاء فيه:

1- حمدي قبيلات ، القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2008 ، ص 231 .

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، نفس المرجع .

3- عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، الطبعة الأولى ، جسر للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 372 .

4- محمد الأمين كمال ، نفس المرجع ، ص 28 .

" حيث اتضح لمجلس الدولة بعد الإطلاع على كل ما احتوى عليه ملف الدعوى من وثائق ومستندات أنه حقيقة تحصل المستأنف على ترخيص من المستأنف عليه بوضع كشك جاهز بشرط أن يكون هذا الأخير في حالة ملائمة لا تشوه المنظر العام و احترام قواعد النظافة ، حيث أن الإدارة لها سلطة الضبط الإداري و المحافظة على جمالية عمران البلدية..."¹

و كحوصلة لهذا فإن قانون التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري قد احتل مكانة بارزة في الأونة الأخيرة بين مجمل القوانين الأخرى ، و هو القانون المتجسد في قانون البناء ، قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري ، الصادر بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 04 - 05 و تكمن وظيفته في التخطيط و الإعمار الإقليمي بالدولة .

يتميز قانون التهيئة العمرانية بمجموعة من الخصائص ، كتميزه بأنه مزيج من الأحكام القانونية العامة و الخاصة ، أيضا أنه غير مقنن... إلخ إضافة إلى هذا فإن قانون التهيئة العمرانية يرجع أساسه إلى مجموعة من المصادر منها الداخلية كالمصدر الدستوري و التشريعي و التنظيمي ، و منها الخارجية كالإتفاقيات و المعاهدات الدولية .

هذا و قد تربط قانون التهيئة العمرانية علاقة وطيدة مع القوانين الأخرى كقانون البناء ، و قانون حماية البيئة إذ أنها كلها تعتبر قوانين مكملة لبعضها البعض . و في الأخير فإن قانون التهيئة العمرانية يهدف إلى الحفاظ على النظام العام بعناصره الثلاث: الأمن العامالصحة العامة و السكنية العامة ، و يهدف أيضا إلى الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة والذي يهتم بجمالية الشوارع و المباني و تزيينها .

¹ - عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 372 .

وكخلاصة لهذا الفصل يمكن القول أن التهيئة العمرانية تعتبر تلك السياسة العمرانية التي تنتهجها الدولة لتطوير و تنظيم المجال العمراني ، فإنها تطمح من خلالها أيضا إلى تهيئة المدن و التمدن و كل ما له علاقة بالمرافق الخدمائية والإدارية و البنيات ... بالإضافة الى تنظيم و تحسين ظروف المعيشة .

أما التهيئة فهي جملة الأعمال التي تسعى إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان والبناءات و التجهيزات .

و قد تهدف سياسة التهيئة العمرانية إلى الرقي و التطوير الإقليمي ، والى الإستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية ، والحفاظ على الموارد النادرة

و قد قسمت مراحل تطور العمران في الجزائر الى ثلاثة فترات ، بداية بمرحلة ما قبل الإحتلال التي تميزت بتوافد و توالي عدة شعوب عليها كالفينيقيين و الرومانيين ، تليها مرحلة الإحتلال الفرنسي حيث اتسمت بربط فرنسا لكل المدن الجزائرية و أقاليمها من أجل تلبية حاجياتها و أغراضها ، وثالثا ما بعد الإستقلال فقد وجدت الجزائر نفسها في وضع مزري ، مما دفع بالدولة القيام بجملة من الإصلاحات للقضاء على الفوارق الجهوية التي خلقتها فرنسا ، و اعتمادها برامج تنمية خاصة بالمناطق المحرومة ، إلى غاية السنوات الأخيرة فإنها شهدت تطورا ملحوظا و قفزة نوعية في ميدان التعمير فرضتها المصلحة العامة و الحفاظ على النظام العام.

و تجدر الإشارة أنه ونظرا للأهمية البالغة للتهيئة العمرانية في المجتمع ، فقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين في هذا المجال بغية تنظيم العمران و تطويره من ذلك قانون العمران الجزائري 29 /90 كان له وظيفة التخطيط و الإعمار الإقليمي بالدولة ، كذلك يعنى بتنظيم التهيئة العمرانية ويعتبر قانون ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية .

و الأمر الذي يلاحظ على هذا القانون أن له مجموعة من المصادر الداخلية كالدستور كذلك له مصدر تشريعي و تنظيمي ، رجوعا إلى المصادر الخارجية من الإتفاقيات و المعاهدات الدولية المبرمة من طرف الجزائر في المجال العمراني .

ومما لاشك فيه أن قانون التهيئة و التعمير تربطه علاقة تكامل و انسجام مع القوانين الأخرى كقانون البناء الذي ينطوي داخل قانون العمران ، كذلك له علاقة تكامل مع قانون البيئة.

كما يهدف قانون التهيئة و التعمير إلى مجموعة من الأهداف التي ترسمها متطلبات المحافظة على النظام العام والظروف السياسية و الاقتصادية و الإيديولوجية .

الفصل الثاني

أدوات التهيئة العمرانية و وسائلها

القانونية في الجزائر.

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير قفزة نوعية جديدة في ميدان التعمير ، حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه و توضيح توجهاته الكبرى و ذلك عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية و العمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي . فهاتين الأدوات يمكن اعتبارهما كحجة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، و ذلك بعد المصادقة عليهما¹.

¹- سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق ، المرجع السابق ، ص 36 .

و بالتالي يمكن القول أنه هناك أداتين أحدهما المشرع الجزائري من أجل التخطيط العمراني ، و على هذا النحو قسمت خطة هذا الفصل الى مبحثين ، حيث تناولنا في (المبحث الأول) أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في ظل القانون 29/90 . وفي (المبحث الثاني) تعرضنا للوسائل القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر .

المبحث الأول :أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في ظل القانون 29/90 .

لقد عمد المشرع الجزائري و في إطار التهيئة العمرانية لإصدار مجموعة القوانين التي جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90 ، و كل من هاتين الأداتين لا تهتمان بالجوانب المعمارية التوسيعية للتجمع الحضري فقط بل أكثر من ذلك يرسمان و يحددان آفاق توسع التجمع الحضري و علاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي و كخلفية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني ، هذا و قد جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير بوسيلة جديدة استبدل بموجبها المخطط العمراني الموجه الذي كان معمولا به قبل صدور هذا القانون و المجدد أساسا في الخطة الوطنية و الخطط الجهوية ، و استبدلت بأدوات التهيئة و التعمير¹ ، منها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، إذا و على هذا النحو ينبغي

¹- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 66 .

التطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الأول) و مخطط شغل الأراضي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

لقد نظم القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه و تحديدا في المواد من 16 إلى 30¹، و ذلك للإمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حيث كان هذا الأخير سباقا في تنظيم أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اعتبره وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة² ، لذلك كان من الضروري التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في (الفرع الأول) ثم لإجراءات إعداده في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

لقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، إذ نصت على : " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي³ .

و خلاصة لهذا نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو بمثابة أداة لتخطيط الفضاء و التسيير العمراني على ضوء مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات و ذلك بالموازنة ما بين قطاع الفلاحة و الصناعة ، و أيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي ، و كذا الأخذ بعين الاعتبار أيضا مخططات التنمية و النمو الديمغرافي و التوزيع السكاني و ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة⁴ . إذا فمن خلال تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يمكن القول أن هذا المخطط يمكن إعداده بمجموعة من الإجراءات و التي يمكن ابرازها من خلال الفروع الآتية :

¹- القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .
²- شهرزاد عوابد ، الضبط الإداري العمراني بين القانون و الواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سطيف 2 ، جانفي 2016 ، ص 305 .
³- المادة 16 من القانون 29 /90 ، المرجع السابق .
⁴- مجاجي منصور ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، العدد الأول ، المركز الجامعي يحي فارس المدية ، الجزائر ، نوفمبر 2007 ، ص 14 .

الفرع الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

من المسلم به أنه لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد اتباع مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم¹، التي يمكن إبرازها كما يلي :

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص اقليميا و تنشر لمدة بمقر البلدية المعنية ، كما يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض ، و ينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية و يبلغ الوالي بنسخة منها التي لها أجل 15 يوم من انجازها و يقفل سجل التحقيق بعد انتهاء المدة القانونية للتحقيق و يوقعه المفوض أو المحقق .

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي حسب الحالة بقرار من الوالي أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين أو بناء على مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير².

المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي .

إن مخطط شغل الأراضي قد عرفته المادة 31 من القانون 29/90 ، أي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي و البناء ، فهو يعد وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ، و يعين الكمية الدنيا ، القصوى من البناء المسموح به ، المعبر عنه بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو بالمتر المكعب من الأحجام يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات و يحدد الإرتفاقات ، و الأحياء والشوارع و النصب التذكارية ، المواقع ، و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها ، و يعين

¹- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر عدد 62 الصادر في 06/01 / 2005 المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148-12 المؤرخ في 28/03/2012 ، ج ر عدد 19 ، الصادر بتاريخ 2012/04/01 .
²- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 22 .

مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها وتحدد المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية¹ .

و عليه ، و بعد التعرض لتعريف مبسط لمخطط شغل الأراضي ، فإنه بات من الضروري التطرق لمفهومه الواسع (الفرع الأول) و بيان إجراءات إعداده في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي .

مما لا شك فيه أن مخطط شغل الأراضي هو بمثابة وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و بهذا فهو يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي و البناء ، و كذا يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات و يحدد الإرتفاقات ، و يحدد أيضا كفاءات تنظيم و تنفيذ عمليات استعمال الأراضي و طرق تعميمها ومعايير البناء فيها² .

و بالتالي فمخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من قانون رقم 29/90 السالف الذكر هو : " المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي و البناء"³ .

و تجدر الإشارة أن مخطط شغل الأراضي يعد الأداة الثانية في تحديد التوجيهات الكبرى و الإطار العام للنشاط العمراني في البلديات ، فهو يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء و يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و بهذا فهو يعطي خطة واضحة و دقيقة لكيفية و طريقة استخدام الأرض و ذلك من أجل رسم تخطيط مستقبلي مراقب و مدروس للتحكم في التوسع العمراني للمدن و اتباع الطريقة الأنجع لإستخدام الأراضي⁴ .

الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ..

بما أن مخطط شغل الأراضي يعتبر النوع الثاني من القرارات التنظيمية ، و يرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أي أنه لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

1- قداري أمال ، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثاني ، جامعة ابن خلدون تيارت ، جوان 2017 ، ص 103 .

2- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 87 .

3- المادة 31 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

4- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير تخصص دولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر 1 ، دفعة 2016 ، ص 20.

و على هذا النحو فإن مخطط شغل الأراضي ما هو إلا عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري ، وتكمن مهمته في تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لإستعمال الأراضي¹.

و بهذا فإنه يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

_ تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .

_ بيان كيفية مشاركة مختلف الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد المخطط بمعنى أن المشرع وسع من دائرة التشاور في إعدادها و بالتالي نجده قد سار على نهج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، في تنبيه لقواعد التشاور و التحوار و هذا بإسناده إلى نظام المداولات داخل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية ، باعتبارها هيئات انتخابية تمثيلية تعبر عن إرادة الشعب².

_ هذا و تأتي مرحلة الإستقصاء العمومي ، حيث يتم فيها اخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوما و هذا بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية .

و تجدر الإشارة أن المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 أوجبت أن يتضمن القرار تحديد الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي ، وكذا تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين³.

و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الإستقصاء العمومي (60 يوما) و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا .

و بعدها يقفل سجل الإستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (60 يوما) و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين الذين يقومون خلال مدة 15 يوما التالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته⁴.

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي ، و ذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج و الخلاصات التي جاء بها التحقيق العمومي ، و هذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 : " يصادق المجلس

¹- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، جامعة باتنة، دفعة 2012 ، ص 35 .

²- عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 26 .

³- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

⁴- إقلولي أولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص ص 99 - 100 .

الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان¹ .

المطلب الثالث : القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

إن أصل التهيئة العمرانية يتمثل في المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط شغل الأراضي) ، و في حالة غيابهما ، فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة و التعمير². حيث تهتم القواعد العامة للتهيئة و التعمير بتنظيم عملية التعمير و البناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي ، إذ وضع المشرع الجزائري ضوابط لإستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض ، كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده و التي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي و ذلك حماية للمساحات و تحقيق التماسك الإجتماعي و الإلتعاش الإقتصادي و التنمية البشرية³ .

الفرع الأول : تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، إلا أنه بالرجوع لمواد قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم التي تحدثت عن هذه القواعد بصفة عامة و على وجه التحديد في الفصل الثاني الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة و التعمير" ، و هذا من المادة 03 حتى المادة 09 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء⁴، يمكن تعريف هذه القواعد بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير و التي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية ، و كذلك حماية الأراضي الفلاحية و الغابات وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة ، لاسيما فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به و موقعه و كذا الهندسة المعتمدة في تشييده ، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها⁵ .

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، المرجع نفسه.

² - خشباب نبيلة ، الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير (رخصة البناء كنموذج) ، مذكرة ماستر في العلوم القانونية الإدارية ، جامعة سعيدة ، دفعة 2017 ، ص 30 .

³ - إقولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 104 .

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر عدد 26 ، صادر بتاريخ 1991/06/01 .

⁵ - مجاجي منصور ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المرجع السابق ، ص ص 21-22 .

الفرع الثاني : محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

لقد وردت محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم من المادة 04 إلى المادة 09 منه و المتمثلة في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي و القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء .
فالقانون رقم 29/90 وردت فيه هذه القواعد بصفة عامة و ترك التفاصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء التي حددها في المحاور التالية¹ :

أولا : القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن و الصحة .

فيما يتعلق بمقتضيات الأمن نجد عدة مواد أكدت على هذا الجانب لاسيما ما هو وارد من المادة 02 حتى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 بحيث نجد هذه المواد قد أقرت بإمكانية "رفض" منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي سواء بسبب موقعها أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها ، أو إذا كانت هذه البناءات مقرررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الإنجراف و انخفاض التربة أو إنزلاقها .

أما فيما يخص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة ، فقد تحدثت عنها هذا المرسوم في المادتين 05 - 06 و كذا من المادة 13 حتى المادة 18 ، و الملفت للانتباه هو أن المادة 05 قد تضمنت نقطة على غاية من الأهمية و المتمثلة في اعتمادها لنظام دراسة مدى التأثير على البيئة الذي يجمع ما بين موضوعين يبدو أنهما متناقضين فالجمع بين البناء و البيئة ، كالمجمع بين الماء و النار .

أما بقية المواد فقد تحدثت بصفة عامة على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البناءات ذات الإستعمال السكني أو ذات طابع آخر ، كالماء الصالح للشرب و التطهير مع ضمان صرف المياه المستعملة ، كما يجب تزويد هذه البناءات على اختلاف أغراضها بشبكة من البالوعات لصرف المياه المستعملة² .

ثانيا : القواعد المتعلقة بمظهر البناءات

يمكن حصر القواعد المتعلقة بمظهر البناءات من المادة 27 حتى المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، نظرا لما

¹- إقنولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 106 .
²- مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 22 .

لها من أثر على المظهر الخارجي للبنىات و جمال العمارة و تناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها .

فمن الضروري التأكد من كون البنيات و المنشآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة ، لاسيما المناظر الطبيعية ، كأن يترتب على الأشغال المزمع إنجازها اتلاف المناظر الحضرية ، أو من شأنها المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية .

كما تقتضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء أو تقييد منحها بأحكام خاصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة و لم يتم ضمانها ، أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد مهم من الأشجار¹ .

ثالثا : القواعد المتعلقة بالبنىات ذات الإستعمال السكني .

لقد تحدث المرسوم التنفيذي رقم 175/91 عن هذه القواعد بإسهاب ، بحيث وردت من المادة 32 حتى المادة 45 .

و من أمثلة هذه القواعد ، اشتراط أن لا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن عشرة أمتار مربعة و أن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن مترين و ستين سنتيمترا (2.60م) مع ضرورة توافر البناء على فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة ، و ضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة تخصص لرمي القمامات و لا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة و الغازات المضرة إلى داخل المساكن² .

وكخلاصة على هذا يمكن القول أن أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر تكمن في أداتين قد أعدهما المشرع الجزائري ، و نظم أحكامهما في القانون 29/90 حيث ترجمت هاتين الأداتين في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي و كلاهما يعتبران أداة من أدوات التخطيط العمراني و رسم الأفاق المستقبلية و التوسيعية في مجال التجمع الحضري .

القواعد العامة للتهيئة و التعمير كبديل للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، و هذا في حال غيابهما ، حيث يكمن دور هاته الأخيرة في تنظيم عملية التعمير و البناء و تحقيق التماسك الإجتماعي و الإنتعاش الإقتصادي و التنمية البشرية .

المبحث الثاني : الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر .

يتحقق تنظيم إنشاء و تحويل العقارات المبنية و غير المبنية ، أو التسيير العقلاني و الإقتصادي للأراضي و الحفاظ على البيئة بشكل فعال عن طريق وضع إطار

¹- إقولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 112 .
²- مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 25 .

قانوني مؤداه وضع حدود بيئة لتصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير ، لهذا أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة الآليات و الأدوات الفنية نذكر منها شهادتي التعمير و رخصة البناء و التجزئة و التي جاء بها القانون رقم 29/90 الذي خصص لها الفصل الخامس منه معنونا إياه رخصة التجزئة ، رخصة البناء، رخصة الهدم في المواد من 50 إلى 69 و ذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية و حمايته¹ .

و على هذا النحو ينبغي التعرض في (المطلب الأول) للوسائل السابقة لعملية البناء و التي يندرج ضمنها شهادة التعمير (الفرع الأول) و رخصة البناء (الفرع الثاني) و رخصة التجزئة (الفرع الثالث) و المطلب الثاني نتناول بالشرح و التفصيل الوسائل اللاحقة لعملية البناء و التي تضمنت بدورها أيضا شهادة المطابقة (الفرع الأول) رخصة الهدم (الفرع الثاني) و شهادة التقسيم (الفرع الثالث).

المطلب الأول : الوسائل السابقة لعملية البناء

تتمثل الوسائل السابقة لعملية البناء في شهادة التعمير كونها شهادة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها ، ثم رخصة البناء التي تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا ، و تعتمد عليها كل الإدارات والسلطات القضائية لبسط رقابتها ، ثم رخصة التجزئة التي يمكن ان تخص قطعا أرضية و في هذه الحالة تكون إجراء سابقا على عملية البناء² .

الفرع الأول : شهادة التعمير .

إن شهادة التعمير لم تنظم في القانون الجزائري إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري ، و كذا قانون التهيئة و التعمير .

¹- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 127 .
²- المرجع نفسه ، ص 131 .

هذا و قد كرس إجراءاتها و محتواها المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 الذي يحدد
كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة
المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، المعدل و المتمم¹.

أولا : تعريف شهادة التعمير .

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و
الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، و تزويده بهذه المعلومات من أجل أن
يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد
ذلك ، هذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها ،
حيث أن المشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل
جعلها اختيارية .

" يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة
التعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " ، حيث يتأكد
لنا من خلال هذا النص القانوني أن المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها²

ثانيا : خصائص شهادة التعمير .

شهادة التعمير لها بعض الخصائص و تتميز عن باقي الأدوات و الوسائل القانونية
في مجال التهيئة العمرانية ، و التي يمكن إبرازها في الآتي :

_ شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية ، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء
، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري .

_ هي إجراء إداري إختياري ، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا
و بطلب منه فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة الزامية
و إنما جعلها إختيارية لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها .

_ تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية و عملية مهمة ، يطلبها كل شخص طبيعي
أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع
لها الأرض التي يريد البناء فوقها و بالتالي تعتبر شهادة معلومات حول القطعة
الأرضية و الإرتفاقات المرتبطة بها .

¹- مرسوم تنفيذي رقم 06 - 03 مؤرخ في 7 / 01 / 2006 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 28
ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و
رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 1 الصادر بتاريخ 08 / 01 / 2006 ، معدل و متمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي
رقم 09- 307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ، ج ر عدد 55 ، صادر في 27 سبتمبر 2009 .

²- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 157 .

_ هي شهادة إدارية صادرة عن البلدية ، تخضع لقواعد و أحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري¹ .

ثالثا : أهمية شهادة التعمير .

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها ، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة إعلام و رقابة .

1/ أهمية الشهادة بالنسبة للأفراد :

تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير و حقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض و جميع الارتفاقات المتعلقة بها و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها .

2/ أهمية الشهادة بالنسبة للإدارة .

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة ، إذ تعتبر أداة إعلام و رقابة بالنسبة للإدارة ، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من رقابة قابلية الأرض للبناء ، و إعلامها أيضا بمدى قابلية الأرض للبناء² .

رابعا : إجراءات تحضير و تسليم شهادة التعمير .

1/ إجراءات تحضير شهادة التعمير .

يوضع طلب شهادة التعمير متضمنا هوية الشخص المعني ، و يشتمل أيضا على البيانات التالية :

_ موضوع الطلب .

_ اسم مالك الأرض .

_ العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت .

_ تصميم حول الوضعية .

_ تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم .

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع ، و تجدر الإشارة أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية بحيث لا مانع من وجود بيانات إضافية في الطلب .

2/ تسليم شهادة التعمير .

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما قد يكون من إختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى .

أ/ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹- إقنولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 134 .

²- المرجع نفسه ، ص 135 .

قد يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها ، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو كـممثّل للدولة .

_ إختصاصه بصفته ممثلاً للبلدية :

و هذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ، ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من إيداع الملف ، و تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف بإسم هذه الأخيرة و عند الإنتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن منح شهادة التعمير .

_ إختصاصه بصفته ممثلاً للدولة :

و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 4 نسخ إلى مديرية البناء و التعمير ، أما النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية ، حيث تقوم مديرية البناء و التعمير بدراسة الملف المرسل إليها من البلدية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير و تبيان أين تقع هذه القطعة الأرضية و معرفة كل ما يمكن أن يكون خاص بها ، و هذا بمعرفة نوعية هذه الأرض ، و فيما هي مخصصة و أيضا معرفة مختلف الإرتفاقات و الشبكات الموجودة .

و من وراء كل هذه الدراسة تقوم مصلحة التعمير بإرسال وثيقة تبين فيها كل ما هو مخصص لهذه القطعة الأرضية ، إما لسكن جماعي ، أو فردي ، على أن يرسل الرد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التعمير بنسخة من الملف .

ب/ إختصاص الوالي أو الوزير المنتدب .

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره ، فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة إختصاصه و إلى الوالي أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص . و يكون أمام الوالي أو الوزير المنتدب أجل شهرين لإصدار قراره .

كما حددت صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، عند انقضاء هذه المدة يجب تجديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى ، أي أن تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات خاصة إذا تم اعتماد مخطط شغل الأراضي ، و تعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة و غير قابلة للبحث و المراجعة من جديد ، إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة¹.

الفرع الثاني : رخصة البناء .

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي و التحكم في المجال العمراني ، و المشرع الجزائري لم يعط تعريفا

¹- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص ص 158 - 159 .

دقيقا ، و إنما اكتفى فقط ببيان تطبيق الرخصة ، و هي تكيف بأنها من رخص الضبط الإداري التي تستهدف حماية النظام العام ، بالأساليب الوقائية المتمثلة في التأكد من مدى توافر الشروط و مقتضيات الأمن و القواعد الصحية و مدى احترام المقاييس الفنية و التقنية الواردة في قانون التهيئة و التعمير ، و مراسيمه التطبيقية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية¹.

أولا : مفهوم رخصة البناء

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه ، بعد التأكد من عدم خرقه لقواعد التهيئة و التعمير لضمان احترام قواعد البناء و عدم الإضرار بحق الغير².

كما أن رخصة البناء قد عرفها بعض الفقهاء على أنها : "القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه لشخص طبيعي أو معنوي ، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير"³.

ثانيا : تعريف رخصة البناء .

لم يتطرق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لتعريف رخصة البناء ، حيث وردت عدة تعريفات مختلفة لمجموعة من القانونيين حيث عرفت أنها : " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار على مساحة أو طريق عمومي ، أو تعليق أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء و التعمير و التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية " .

و تعرف أيضا : " عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني ، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"⁴.

و يبدو أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائصها ، و عليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء و هو : " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد

¹- شهرزاد عوايد ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المرجع السابق ، ص 307.

²- سورية ديش ، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، جامعة ابن خلدون تيارت ، سبتمبر 2017 ، ص 204 .

³- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 28 .

⁴- عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 42 .

أو تغيير بناء قائم ، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران
11

ثالثا : خصائص رخصة البناء .

تتميز رخصة البناء بالخصائص التالية :

1/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة إدارية: حيث تصدر الرخصة في صورة قرار إداري و بالشكلية اللازمة التي يتطلبها القرار ، و بالإجراءات القانونية التي يستلزمها القانون إيداع طلب من المعني وملف ... ، كما لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب قانون .

2/ أن يكون القرار قريبا : يتم منح الرخصة بموجب قرار قبل الشروع في الأشغال ، و كل بناء بدون رخصة و غير مراعي للشروط التنظيمية للبناء ، يعتبر غير مشروع أو معيبا ، و مناط التقيد هو لتفادي البناءات الفوضوية و العشوائية و لضرورة احترام قواعد العمران .

3/ أن يشتمل الترخيص على بناء جديد أو تعديل بناء قائم : فلا تقتصر التراخيص على مجرد انشاء بنايات جديدة ، بل تشتمل أيضا على تعديل ، تحسين ، أو تغيير واجهة² .

رابعا : أهداف رخصة البناء .

لرخصة البناء مجموعة من الأهداف يمكن ايجازها في الآتي :

1/ أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير .
2/ تتضمن رخصة البناء احترام و ضمان ترتيبات المخطط العمراني و هو مانستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 (الملغى) : " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه " .

3/ تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني .

4/ وسيلة ناجعة لتنظيم و تأطير التطور العمراني³ .

خامسا : إجراءات الحصول على رخصة البناء .

للحصول على رخصة البناء لا بد من توافر شروط : طلب الرخصة ، كيفية دراسة الملف و إصدار القرار المتعلق بشأنها .

أ/ طلب الحصول على رخصة البناء :

1- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، جوان 2005 ، ص 4 .

2- سورية ديش ، المرجع السابق ، ص 197 .

3- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 146 .

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ، و هو إجراء ضروري لمنح الرخصة ، و قد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر و في غيرها ، و دراسة طلب الحصول على رخصة البناء يتضمن بيان ، من له صفة تقديم الطلب و مضمون الطلب ¹ .

و بحسب المادة 55 من القانون 29/90 المعدل و المتمم فإن ملف طلب رخصة البناء يحتوي على جملة الوثائق بعضها إداري و آخر تقني .

1/ الوثائق الإدارية : و تشتمل على :

الطلب : يكون وفق النموذج الإداري المرفق بالمرسوم 19/15 و موقع عليه من قبل طالب الرخصة مرفقا بملف يوضح إذا كان مشروع البناء يتعلق بإنجاز بناية تامة ، أو عدة بنايات ، أي يجب أن يكون ملف طلب الحصول على الرخصة محدد و دقيقا مبينا صفة طالب الرخصة قد تكون هي المالك أو الموكل أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية .

الوثائق المبررة للملكية : وهي جملة الوثائق المدعمة لطلب الرخصة من جهة و المحددة لصفة الطالب من جهة أخرى .

2/ الوثائق التقنية : و تكون في صورة بيانية و أخرى تقنية مكتوبة .

الوثائق البيانية : تتضمن صنفين من الوثائق الأولى تتعلق بالهندسة المعمارية و الثانية عبارة عن وثائق بيانية ذات بعد هندسي مكمل للوثائق الأولى .

3/ الوثائق المكتوبة : و هنا يجب التمييز بين:

حالة مشاريع البنايات البسيطة الخاصة بالسكنات الفردية .

حالة مشاريع البنايات الأخرى الغير السكنية الفردية .

حالة إنجاز مشروع البناء على مراحل ، و فيها يتم تكملة الملف بوثائق محددة تبين تفاصيل المراحل المتبعة في إنجاز البناية على حصص مختلفة و متكاملة ² .

ب : دراسة ملف طلب رخصة البناء .

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (

الملغى) و كذا المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 الهيئة الإدارية المختصة بتسلم

طلب رخصة البناء و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة

الأرض ، و هو ما نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها :

" يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي المعني ... " ²

¹ - عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 14 .

² - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 167 .

² - المادة 61 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

ج : إصدار قرار طلب رخصة البناء .

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب ، فقد تكون الموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط القانونية، أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة و التعمير .

و عليه فحسب ما نصت عليه المادة 51 من المرسوم 15/ 19 أن الجهة الخاصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات ¹ .

الفرع الثالث : رخصة التجزئة .

تشكل التجزئة حجر الزاوية في تحديد معالم المدينة و في ترجمة الإختيارات العمرانية المنصوص عليها في وثائق التعمير البلدية و ما فوق البلدية ، إلى واقع ملموس على المستوى المكاني ، إذ أن عمليات التجزئة في نظر الإدارة ليست إلا مخططات تجهيز خاصة لمشاريع تهيئة أحياء و توسعة مدن جديدة و بالطبع فإن علاقة السلطات العمومية و خاصة البلدية و مديرية التعمير بها تكمن في السهر على خلق مجال سكني لائق و منظم و مزود بكل وسائل الراحة و الرفاهية الضرورية التي تتطلبها الحياة العصرية في القرن 21 ² .

أولا : مفهوم رخصة التجزئة .

إن رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير و دورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني و كذا محاربة البناء الفوضوي .

هذا و قد عرفت رخصة التجزئة حسب الفقهاء و رجال القانون أنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها .

و قد عرفت المادة 57 من قانون 29/90 أنها " تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " ³ .

ثانيا : تعريف رخصة التجزئة :

لقد جاء في المادة 57 من قانون 29/90 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و

¹- إفلولي أولد رابع صافية ، المرجع السابق ، ص 159 .

²- كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 97 .

³- المادة 57 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

استنادا إلى هذا النص ، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .

و من هنا نستنتج أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى إثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .

و قد وضع الفقه الفرنسي هذه التعاريف دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بالتجزئة و إن اكتفى بتعريف للتجزئة لأنها اعتبرت منذ زمن بعيد في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص ، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة ، إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني .

و عرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها : " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية " ¹ .

ثالثا : خصائص رخصة التجزئة .

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي :

_ تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية محددة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة .

_ رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار ، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض .

_ إن طلب التجزئة محصور بين المالك و موكله ، عكس رخصة البناء .

_ تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة ، و ذلك لأن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الشروط الصحية و حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء ² .

رابعا : أهداف رخصة التجزئة.

إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة و القيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بهدف إقامة بناية و هو ما نستخلصه من محتوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

¹- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 125 .

²- سورية ديش ، المرجع السابق ، ص 200 .

و تضيف المادة 09 من هذا المرسوم بأن طلب رخصة التجزئة يجب أن يكون مصحوبا بخططات ضرورية تتضمن إشارات خاصة بالإنجاز و طبيعة الشكل الحضري للبنىات حتى تلك المتعلقة بالتجهيزات الجماعية.
و تجدر الإشارة إلى أن أشغال توسيع العقارات الموجودة حتى تلك المهمة لا تشكل إنجاز عمارات حسب المواد 57 و 58 و 59 من القانون 29/90 و المواد 7 و 8 و 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹.
و بالنتيجة فالتقسيم العقاري الذي أنجزت على إثره هذه الأشغال لا تشكل تجزئة ، و كذلك الأمر بالنسبة لأشغال التجديد المتعلقة بالطابع الخارجي للبنىات².
خامسا : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة .

تتم عملية منح رخصة التجزئة وفق ثلاثة إجراءات أساسية و المتمثلة في ضبط و تائق ملف طلب الرخصة و دراسة الملف من قبل الهيئة المختصة و أخيرا منح الرخصة من قبل السلطة المعنية³.
هذا و يختلف ميعاد البت في طلب رخصة التجزئة حسب الجهة المختصة بإصدارها كما يلي :

إذا كان من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يبلغ قرار رخصة التجزئة في أجل 03 أشهر من إيداع الطلب .
في كل الحالات الأخرى يمنح أجل 4 أشهر للرد من تاريخ إيداع الملف ، حيث أن الآجال السابقة لا تسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو معلومات ، على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون محل أمر بإجراء تحقيق عمومي⁴ .

المطلب الثاني : الوسائل اللاحقة لعملية البناء :

تتمثل الوسائل اللاحقة لعملية البناء في شهادة المطابقة كونها وثيقة تثبت و تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ، ثم رخصة الهدم التي تعتبر إجراء إجباريا يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الواقعة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، و كذا شهادة التقسيم التي تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر ، و الملاحظ على هذه الوسائل الثلاثة أنها و تائق إدارية إلزامية تمنح

¹- مرسوم تنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015 .

²- إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 168 .

³- كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 122 .

⁴- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 33 .

لأصحاب العقارات المبنية و ليست العقارات غير المبنية ، و هذا ما سنحاول إبرازه و التفصيل فيه من خلال الفروع الموالية¹ .

الفرع الأول : شهادة المطابقة .

إن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا جامعاً و مانعاً لشهادة المطابقة في قانون التعمير ، الأمر الذي حتم ضرورة الرجوع إلى التعاريف الفقهية للإيفاء بذلك . و من جملة هذه التعريفات ما جاء به رجال الفقه و القانون حول شهادة المطابقة و هذا ما سيمكن توضيحه في الآتي :

أولاً : تعريف شهادة المطابقة .

التعريف الفقهي : تعرف شهادة المطابقة حسب التعريف الراجح أنها : " الوثيقة الإدارية التي تمنح من طرف سلطة إدارية تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصميم المصادق عليها وفقاً لأحكام رخصة البناء . "

التعريف التشريعي : تعتبر وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقاً لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء .

و عليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيصاً رسمياً من طرف الجهة المعنية ، قد تكون البلدية أو مصالح التعمير و البناء .

و نجد المشرع الجزائري حاول تبيان فقط الإلتزام الذي يقع على عاتق صاحب البناية الذي انتهى من أشغال البناء و الذي عليه استصدار شهادة المطابقة ، و هذا ما أكدته المادة 56 من القانون 29/90² .

ثالثاً : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة :

1/ يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال .

2/ يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال .

1/ التصريح بانتهاء الأشغال

في هذه الحالة يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوماً الموالية لتاريخ الإنتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ، يشهد على انتهاء الأشغال ، و محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة التقنية للبناء و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايدع يسلم في نفس اليوم بعدها يرسل رئيس

¹- إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 183 .
²- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 43 .

المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في أجل 15 يوما بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الإقتضاء . ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور ، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة و ذلك قبل 8 أيام على الأقل . بعدها يعد محضر الجرد فورا و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات بعدها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم .

2/ حالة عدم التصريح .

في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجال المذكورة في قرار رخصة البناء ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر ب 15 يوما¹ .

الفرع الثاني : رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير ، حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة ، و قد نصت المادة 60 الفقرة 1 من قانون 29/90 السالف الذكر على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية"² . و انطلاقا من هذا فإن رخصة الهدم على غرار البناء و التجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري .

أولا : تعريف رخصة الهدم .

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم ، و إنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها و لم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف للدكتور عزري الزين بأنها : " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف "² .

ثانيا : خصائص رخصة الهدم .

لرخصة الهدم خاصيتين هما :

أ/ أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة :

¹ - عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 105 .

² - المادة 60 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

² - لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 137 .

و هذا يعني أن تستند هذه الرخصة إلى قرار إداري و ينبغي أن يكون هذا القرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 29/90 .

ب/ أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية .

و مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما و هي إزالة كلية ، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم¹ .

ثالثا : إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم

خلافاً للرخص السابقة فإن رخصة الهدم تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره و هذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون 29/90 : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و الشخصيات العمومية و المصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في إطار التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل"³ .

رابعا : الموافقة على تسليم الرخصة .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة الهدم ما دامت تتوفر على الشروط القانونية ، فعليه أن يبلغها إلى صاحب الطلب و هذا الأخير لا يمكن أن يباشر أشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول عليها و بعد اعداد تصريح بفتح الورشة² .

الفرع الثالث : شهادة التقسيم .

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسمح لكل ذي مصلحة بموجب قرار إداري تحدد فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو أكثر ، و قد ألزم المشرع مالك البناية الذي يرغب في إحداث حصص مستقلة إخطار الإدارة المختصة مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونا ، تفاديا لعدم وقوع أضرار أو أضرار بالمعني .

و تنص المادة 33 من المرسوم 19/15 السالف الذكر : " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"³ .

أولا : تعريف شهادة التقسيم .

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء ، تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام .

¹- المرجع نفسه ، ص 138 .

³ - المادة 68 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

²- باشا نرجس ، علواش مريم ، المرجع السابق ، ص 35 .

³- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

و قد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90 و وضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها ، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

كما يمكن تعريفها أنها : " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون الشاغرة " .
ثانيا : إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و تسليمها .

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي ان يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم و التوقيع عليه و يجب على المعني ان يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم كنسخة من عقد ملكية العقار أو التوكيل مثلا ، و تصميم للموقع ...إلخ .

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به و يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل .

تسليم شهادة التقسيم :

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة ، و ذلك بعد ارسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك لإبداء الرأي بالموافقة .
و مهما تكن الجهة المختصة ، يجب عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال شهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب ، كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها¹ .

و كحوصلة لهذا الفصل ، و من أجل الحفاظ على البيئة و يجب وضع إطار قانوني مؤداه وضع حدود بيئة لتصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير ، لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار قوانين منظمة للتهيئة و التعمير و من خلالها تُحدد مقاييس شغل الأراضي ، سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي و من جملة هذه الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير هناك الوسائل السابقة لعملية التعمير حيث تحتوي على شهادة التعمير و رخصة البناء و رخصة التجزئة ، و كل من هذه الرخص و الشهادات

¹ - لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص ص 153 - 155 .

يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يُمكنه معرفة حقوق البناء و كل ما يتعلق بالتهيئة و التعمير.
بالإضافة إلى الوسائل السابقة لعملية البناء هناك أيضا الوسائل اللاحقة لعملية البناء و المتمثلة في شهادة المطابقة ، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم ، و كل هاته الوسائل تعتبر وثائق إدارية إلزامية تمنح لأصحاب العقارات المبنية .

خاتمة

خاتمة:

تعتبر التهيئة العمرانية مجموعة من الأعمال المشتركة التي ترمي إلى توزيع و تنظيم السكان والأنشطة ، البنايات و التجهيزات على امتداد المجال ، ذلك أنها تهدف إلى المساهمة في الرقي و التطور الإقليمي وكذا نشر و توزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية .

هذا و قد نظم المشرع الجزائري فترات تطور هذه الأخيرة على امتداد الزمن ، حيث أنها كانت دائما عرضة للتغيير و التبديل .

لكن و بالرغم من كل تلك القوانين و التشريعات إلا أنها لم تخلق سياسة تعميرية راقية ، و هذا راجع إلى تردي الأوضاع السياسية ، الإقتصادية ، و الأمنية في الجزائر بعد سنة 1990 .

و لأجل تنظيم سياسة التهيئة العمرانية ، وضع المشرع الجزائري جملة من القوانين التي تهدف إلى إرساء و تنظيم المجال العمراني ، و مجال الضبط الإداري بالإضافة إلى حماية النظام العام العمراني و صيانتته من الخرق و الوقاية من مخاطر العمران و البناء .

و لعل المشرع الجزائري كان دائما في نظرة تطلعية لمستقبل التهيئة العمرانية ، و إعداد كل ما من شأنه التطوير و التحديث في هذا المجال ، فقد سعى جاهدا إلى إعداد أدوات من أجل التخطيط المستقبلي و قد تمثلت هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، حيث تعتبر هذه الأخيرة بمثابة قفزة نوعية و جديدة في ميدان التعمير ، و بهذا استطاعت الجزائر أن ترسم آفاق التوسع و التطور و الرقي .

و قد سارع المشرع الجزائري أيضا إلى ابتداع و خلق أدوات أخرى أدرجت تحت إسم القواعد العامة للتهيئة و التعمير استعملت كبديل للأدوات السابقة و ذلك في حال غيابها ، حيث تكون مهمته تنظيمية و ذا أهمية في حماية المساحات الخضراء و الحفاظ على البيئة .

و على غرار هذا لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من الوسائل القانونية التي تنظم التهيئة العمرانية و في المقابل ترسم للغير حدود تصرفاتهم في مجال التهيئة و التعمير سواء كانت بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي .

و في الختام و من خلال دراستنا لهذا الموضوع ، يتضح أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية ، و ذلك من خلال تحديده لعدة ضوابط و

آليات لتنظيم المجال ، و يظهر ذلك جليا من خلال فرض الرخص و الشهادات و تقييدها بجملة من الإجراءات ، و الهدف من ورائها ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير ، و مراقبة النشاطات العمرانية ، كما تهدف الرخص الإدارية في مقدمتها إلى الحفاظ على النظام العام العمراني و جمال الرونق و وتنسيق المباني .

لذا حاولنا في هذا المقام و على ضوء ما توصلت إليه دراستنا من استنتاجات ، أن نضع جملة من النصائح لحل المشكلات و تدليل الصعوبات:

_ دعم القاعدة التقنية و الفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى و ذلك بالتأسيس لإستخدام التقنيات الحديثة في التسيير و مراقبة العمران ، لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن و السكان و الإقتصاد و البيئة.

_ تفعيل دور شرطة العمران ، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا و يعيق التنمية المستدامة .

_ تخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد مخطط التعمير و المصادقة عليه ، و التقليل من إجراءات تطبيقه.

- يتوجب على الدولة التفكير في جمع كل النصوص التي لها علاقة بالتعمير و وضعها في تقنين خاص بالتهيئة العمرانية و التعمير مما سيؤدي الى سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة و محكمة ، حيث أن مجال التعمير تتداخل فيه قطاعات مختلفة ، لها تأثير بالغ عليه فكثرة الفروع التي لها علاقة به و تنوع نصوصها يجعل من التعمير مسألة معقدة يصعب التحكم فيها بإتقان لهذا و جب تبويبها في تقنين موحد ، هذا التقنين سيجمع بين النصوص الخاصة بالتعمير الى جانب ادماج قطاعات أخرى لها تأثير مباشر على السياسة العمرانية مما يؤدي الى ضرورة ادخال أحكام تهيئة الاقليم و أحكاما خاصة بالبيئة و أخرى تتعلق بتسيير العقار دون اهمال أحكام تنظم طرق مشاركة المواطنين في السياسة العمرانية .

وفي الأخير يمكن القول أن القوانين الصادرة منذ سنة 1990 حاولت الاحاطة بجميع الجوانب المتعلقة بالتعمير من خلال تبني أدوات لتسيير المجال العمراني و تدعمت بأدوات أخرى للرقابة قبل و بعد عملية البناء لكن توقيع العقوبات الصارمة على المخالفين لقواعد البناء جاء متأخرا مع صدور القانون 15/08 ، ولعل صدور هذا الأخير اعتراف ضمني من السلطات العمومية بعدم مقدرتها على تسيير العمران و كبح جماح حركية التعمير العشوائي .

فالأشكال يبقى قائما في عدم احترام ما جاءت به هذه القوانين ، لهذا يتوجب على الإدارة أن تقوم بواجبها لحماية المصلحة العامة العمرانية ، ضبط الحركة العمرانية و فرض الاحترام الصارم لقواعد العمران الملزمة .

كما يجب توقيع العقوبات دون تردد على مرتكبيها من أجل ضمان وجه أحسن للمدينة ، وبالتالي تحقيق المبادئ الأساسية التي جاء بها المشرع من خلال مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعمران .

يبقى التكفل بتسيير العمران مهمة صعبة يفترض رؤية سياسية واضحة ، اجماع مدني وصحة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة بينة المعالم في اطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل أو تسامح وتعزيز دور القضاء ، وذلك من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا لأنه يعد بارومتر يقيس حضارة كل مجتمع ، فعلى حد قول العلامة ابن خلدون : "متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل" .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع :
أولا الكتب :

- 1/ إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، الطبعة 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ،
- 2/ حمدي قبيلات ، القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2008 .
- 3/ عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- 4/ محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، بدون طبعة ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2017 .
- 5/ محمد علي الخلايلة ، القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة ، الأردن ، 2015 .

ثانيا المقالات و المجلات :

- 1/ السعيد سليمان ، النظام العام كهدف و قيد على نشاط الضبط الإداري ، مجلة القانون ، العدد الثاني ، جامعة جيجل ، سبتمبر 2015 .
- 2/ سورية ديش ، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، جامعة ابن خلدون تيارت ، سبتمبر 2017 .
- 3/ شهرزاد عوايد ، الضبط الإداري العمراني بين القانون و الواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد الثامن ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سطيف 2 ، جانفي 2016 .
- 4/ عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، جوان 2005 .
- 5/ فيصل نسيغة ، رياض دنش ، النظام العام ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد الخامس ، جامعة بجاية ، جوان 2016 .
- 6/ قداري أمال ، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثاني ، جامعة ابن خلدون تيارت ، جوان 2017 .
- 7/ مجاجي منصور أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، العدد الأول ، المركز الجامعي يحي فارس المدية ، نوفمبر 2007 .

ثالثا قائمة الرسائل و المذكرات :

رسائل الدكتوراه :

1/ بلقاسم دايم، النظام العام الوضعي و الشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه ، جامعة تلمسان، 2004.

2/ تكواشت كمال ، التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة دكتوراه علوم ، جامعة باتنة ، 2017 .

مذكرات الماجستير و الماستر :
الماجستير :

1/ سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق ، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة باتنة ، دفعة 2011 .

2/ عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير تخصص دولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر 1 ، دفعة 2016 .

3/ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير ، في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، جامعة باتنة ، دفعة 2012 .

مذكرات الماستر :

1/ باشانرجس ، علواش مريم ، الأليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة بجاية ، دفعة 2016 .

2/ خشاب نبيلة ، الأليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير (رخصة البناء كنموذج) ، مذكرة ماستر في العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة سعيدة ، دفعة 2017 .

3/ عريشة مروة ، فاعلية السياسات العمرانية للمدينة و دورها في التنمية المحلية ، مذكرة ماستر في العلوم السياسية ، جامعة معسكر ، دفعة 2016 .

4/ نذير خيزري ، محمد دوداري ، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة المسيلة ، 2017 .

رابعا النصوص القانونية :

الداستير :

قانون رقم 16- 01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 ، الموافق ل06 مارس 2016 ، يتضمن التعديل الدستوري .

القوانين :

1/ قانون رقم 87- 03 مؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر ، عدد 5 ، صادر في 28 يناير 1987 ، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01 - 20

المؤرخ في 12 / 12 / 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر ، عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001 .

2/ قانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .
3 / القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 05/04 الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 2004 المستدرك ب (الجريدة رسمية عدد 71 لسنة 2004).

4/ قانون رقم 30/ 90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1444 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر ، عدد 44 الصادرة في 3 غشت 2008 .
المراسيم :

1/ مرسوم تنفيذي رقم 175/91 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء ، ج ر عدد 26 صادر بتاريخ 1991/06/01 .

2/ المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، عدد 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المؤرخ في 10 / 09 / 2005 ، ج ر ، عدد 62 الصادر في 06/01 / 2005 المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 148 المؤرخ في 28 / 03 / 2012 ، ج ر عدد 19 ، الصادر بتاريخ 2012/04/01.

3/ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه ، و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ، عدد 26 صادرة في 1 جوان 1991 المعدل و المتمم .

4/ مرسوم تنفيذي رقم 03/06 مؤرخ في 07/01/2006 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليم ذلك ، ج ر عدد 1 الصادر بتاريخ 08/01/2006 معدل و متمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ، ج ر عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 2009 .

5/ مرسوم تنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015 .

الملاحق

الملاحق

الفهرس

الفهرس

شكر و عرفان

الإهداء :

أ..... مقدمة:

4..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتهيئة العمرانية.

5..... المبحث الأول : مفهوم التهيئة العمرانية و تطورها.

| | |
|--|----|
| المطلب الأول: ماهية التهيئة العمرانية . | 6 |
| الفرع الأول : مفهوم التهيئة . | 6 |
| الفرع الثاني: تعريف التهيئة العمرانية . | 6 |
| الفرع الثالث : أهداف التهيئة العمرانية | 7 |
| المطلب الثاني التطور التاريخي للتهيئة العمرانية | 8 |
| الفرع الأول : تطور التهيئة العمرانية. | 8 |
| الفرع الثاني : مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر . | 8 |
| المبحث الثاني : التنظيم القانوني للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري . | 12 |
| المطلب الأول : مفهوم قانون التهيئة و التعمير | 13 |
| الفرع الأول : تعريف قانون التهيئة و التعمير | 13 |
| الفرع الثاني : خصائص قانون التهيئة و التعمير | 14 |
| الفرع الثالث : مصادر قانون التهيئة و التعمير | 15 |
| الفرع الرابع : علاقة قانون التهيئة و التعمير بالقوانين الأخرى | 17 |
| المطلب الثاني : أهداف قانون التهيئة و التعمير . | 18 |
| الفرع الأول : الحفاظ على النظام العام . | 19 |
| الفرع الثاني : الحفاظ على النظام العام الجمالي (جمال و رونق المدينة) . | 21 |
| الفصل الثاني:أدوات التهيئة العمرانية و وسائلها | 26 |
| القانونية في الجزائر. | 26 |
| المبحث الأول :أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في ظل القانون 29/90 ... | 27 |
| المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير | 28 |
| الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . | 28 |
| الفرع الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. | 29 |
| المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي . | 29 |
| الفرع الأول :مفهوم مخطط شغل الأراضي . | 30 |
| الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .. | 30 |

| | |
|--|----|
| المطلب الثالث : القواعد العامة للتهيئة و التعمير . | 32 |
| الفرع الأول : تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير . | 32 |
| الفرع الثاني : محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير . | 33 |
| المبحث الثاني : الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر . | 34 |
| المطلب الأول : الوسائل السابقة لعملية البناء | 35 |
| الفرع الأول : شهادة التعمير . | 35 |
| الفرع الثاني : رخصة البناء . | 38 |
| الفرع الثالث : رخصة التجزئة . | 42 |
| المطلب الثاني : الوسائل اللاحقة لعملية البناء : | 44 |
| الفرع الأول : شهادة المطابقة . | 45 |
| الفرع الثاني : رخصة الهدم . | 48 |
| الفرع الثالث : شهادة التقسيم . | 47 |
| خاتمة: | 55 |
| قائمة المصادر و المراجع | 58 |
| الملاحق | 63 |
| الفهرس | 75 |