

جامعة محمد لمين دباغين سطيف2
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
دعامة بيداغوجية في مقياس قانون التهيئة والتعمير

الرصيد: 01

المعامل: 01

الفئة المستهدفة : طلبة ماستر-1

التخصص: ادارة عامة



الاستاذة : حمود صبرينة ، استاذة محاضرة ب" ،قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم
السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2



hamoud.sabrina19@gmail.com:

السنة الجامعية : 2022-2023



مقدمة

يعد التعمير في الجزائر من أهم المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني او القانوني. فالتعمير هو عملية اعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد اعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والادارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.

يعدّ قانون التعمير في الجزائر حديث النشأة وهو فرع من فروع القانون العام ويدخل ضمن اختصاص القانون الاداري، لأنه يتضمن مجموعة من القواعد القانونية التي لها علاقة بتنظيم شغل المجال ورقابته بما يحقق التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ويحاول التوفيق بين مختلف السياسات لضمان الشغل الامثل للمجال فهو لم يعد حكرا على الدولة وحدها وانما يتطلب تدخل الجماعات المحلية والمواطنين والخواص لتسير هذا المجال للقضاء على الفوضى العمرانية. وتجسيدا لهذه السياسة اصدر المشرع عدة قوانين ومراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير اهمها قانون رقم (29/90) من اجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة الاساسية لكل استثمار اقتصادي في الجزائر.

وكل هذا لن يتحقق إلا بالتطبيق الجيد لهذا القانون وإتباع السياسة المسطرة لذلك. وكما نعلم ان عدم احترام العمران يؤدي الى المساس بحقوق الانسان الذي يشمل الحق في المحيط والبيئة السليمة وحمايتها لان الهدف من قواعد التعمير هو حماية المصالح العامة، فان اختيار هذا الموضوع نابع من عدة اعتبارات ذاتية وموضوعية منها ارتباطه بمجال تخصصنا وهو القانون الإداري كما ان ميدان التهيئة والتعمير يطرح العديد من المشاكل التي تعتبر أكثر تعقيدا وتشعبا وذلك نظرا لتباين عناصره ولارتباطاته المباشرة بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان، ونظرا لجدية وتعقد الموضوع بالجزائر وللتدهور الذي يعرفه هذا المجال في الجزائر رغم كلّ الجهود المبذولة دفعنا للاهتمام به. كما أن تعدد القوانين المنظمة للتعمير وعدم تناسقها وسرعة تغييرها وتعديلها اثر سلبا على الانماط العمرانية المطبقة في الجزائر

والذي ادى الى بروز عدة مناطق فوضوية تؤثر على البيئة العمرانية في غياب نظرة استراتيجية لتدارك الاختلالات التي تعرفها مدننا.

المبحث الاول : قانون التهيئة والتعمير : دراسة مفاهيمية

احتلت قوانين التهيئة والتعمير في الآونة الأخيرة مكانا بارزا بين غالبية القوانين الأخرى، وذلك لأهميتها لدى المجتمع سواء المشتغلين بالقانون أو القائمين على تنفيذه، وكذلك الخاضعين لأحكامه. قوانين البناء هي القوانين الخاصة بتنظيم التعمير، وإذا تفحصنا مواد القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإننا نكتشف بأنها مجموعة من القواعد التي تتضمن فن ترتيب مباني المدينة وضواحيها واعدادها، كما هو فن استخدام المؤسسات بمعناها الواسع في المجال الحضري أو القروي مع ضرورة ضمان سهولة تحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة والأكثر اقتصادا وانسجاما.

المطلب الاول: مدلول قانون التهيئة والتعمير

مفهوم العمران حديث العهد بالنشأة، تطور بوتيرة سريعة نوعا ما، إذ يشكّل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة، فهو علم يهتم بالمظهر الهندسي للمدينة، كما يعتبر فنا من الفنون، التي أبداع فيها المخلوق البشري عبر مختلف الأزمنة والعصور، وإطأ أَر تنظيمياً يضطلع بتنظيم العمران، وفق أسس ومقاييس تحكم مختلف مظاهر ومجالات علم العمران، وعموماً يمكن القول أنه ليس هناك تعريف موحد للعمران متفق عليه.

الفرع الاول : مفهوم قانون التهيئة والتعمير

يفيد لفظ "التعمير" لغة السكن والإقامة بالمكان والاستقرار به، فيقال: عمر المرء المنزل بأهله: كان مسكونا والدار: بناها، ويقال: عمر عمورا وعمارة وعمرانا الرجل بيته: لزمه. والعمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (URBS) والتي تعني المدينة، فلفظة urbanisme تحيل إلى العلم الذي يهتم بدراسة التقنيات الكفيلة بضمان التوزيع المتوازن للأنشطة البشرية المختلفة على المجال العمراني، فهي كلمة حديثة العهد غير أن العمران كفن وأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية.

أولا: تعريف قانون التهيئة والتعمير

يعتبر مصطلح عمران **urbain** أشمل وأوسع من مصطلح التعمير **urbanisme** حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي (**l'espace**) والذي يشمل جانبيين أحدهما نظري والآخر تطبيقي، فهو فن تهيئة وتنظيم المجتمعات الحضرية أو بمعنى أدق هو فن ترتيب المجال الحضري أو الريفي من بناءات سكنية وأماكن العمل وأماكن الترفيه وشبكات النقل... الخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء، في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال وتضمن تطبيق القيود الواردة عليه.

وبالرغم من أن مصطلح "عمران" أوسع من مصطلح "تعمير" لكن نجد أن أغلب الفقهاء يخلطون بين المصطلحين، وغالبا ما يعرفون التعمير على أنه هو العم ارن نفسه، كما أن اعتبار قانون التعمير قانونا وعلما ينظمان مجالا حساسا له علاقة بكل مجالات الحياة المتشعبة، جعل الفقه يختلف حول إعطاء تعريف جامع مانع له مما أدى إلى تعدد هذه التعاريف.

يعرّف **عجة الجيلالي** قانون التهيئة والتعمير بأنه "نتاج الربط بين علمين: علم قانوني وعلم عمراني فمن ناحية كونه علم من العلوم القانونية فيعرف قانون التعمير بأنه مجموعة القواعد القانونية الذي تهتم بتنظيم المجال العمراني. أما من ناحية كونه علم من علوم العمران يرسم مجالا للدراسة الاقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة. كما أدرج بعض الفقهاء معنيين لقانون التعمير معنى ضيق ومعنى واسع، المعنى الضيق لقانون التعمير هو تلك القواعد القانونية التي تحدد إمكانية استغلال الأراضي والمحيط ويشمل بذلك مجموع تدخلات السلطات العمومية المتعلقة بتنظيم المرافق والأشخاص داخل الإقليم، أما المعنى الواسع فيشمل تهيئة الإقليم، والبناء والمحيط.

وهو أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثا فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل، تم بعد ذلك توسع ليشمل كل الجوانب والدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدينة.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري وبالضبط إلى القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أنّ المشرع لم يتطرق إلى تعريف مصطلح التعمير، بل اكتفى بذكر الهدف من هذا القانون من خلال المادة الأولى منه التي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل لصلاحية المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن وأيضا الصناعة، وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمنظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

لقد تعددت التعاريف بشأن قوانين البناء والتعمير وان اختلفت في الألفاظ فإنّ المعنى واحد، ومن بين هذه التعاريف نأخذ على سبيل المثال ما يلي: هي مجموعة القواعد التي تنظم إقامة أعمال البناء المختلفة، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص بإقامة هذه الأعمال، وشروطها وضوابطها، كما أنها تضع الجزاءات المختلفة عند مخالفة أحكامها سواء ما كان منها جزئيا أو مدنيا أو إداريا. وتعرف أيضا بأنها "مجموعة القواعد التي تتضمن تنظيميا كاملا لأعمال البناء وهناك من يعرفها بأنها مجموعة القواعد المستعملة في تنظيم وتحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية وثقافية، تهدف إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي".

وباعتبار أن قانون العمران فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساساً بالقانون الإداري فيقصد به :
" مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو ما يندمج نسبياً في القانون العام، يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني.

عرف أيضاً على أنه: " مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات والتجهيز وكذا مراقبتها ومجال تدخل الدولة والهيئات المحلية في المجال العمراني، وإجراءات التعمير وتنظيم وتحديد النزاعات المترتبة عن ذلك والجهات المختصة بالفصل فيها.

أيّاً كان الاختلاف بين هذه التعاريف وغيرها، إلا أنّ ما يمكن استخلاصه هو أن قانون العمران ما هو إلا فرع حديث نوعاً ما من فروع القانون العام تمّ إدراجه ضمن القانون الإداري، يتضمّن مجموعة القواعد القانونية المتّصلة بتنظيم استخدام حيّز المكان في إقليم البلدان بما يحقّق الصالح العام.

ثانياً: الفرق بين العمران وبعض المصطلحات

1- التعمير: تعرف عملية التعمير بأنّها مجموع طرق التدخل والتقنيات التي تسمح بإنجاز -في مجال معين- برنامج التهيئة والتجهيز وتجديد مشروع حضري، ويستوجب في عمليات الإنشاء المعماري إحترام المجال الطبيعي ودراسة وفهم الواقع وإلا تحول التعمير إلى تعمير بدون روح.

المادة الأولى من قانون رقم (90-29) في هذا السياق، حيث نصت على أن "التعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضاً وقاية المحيط من الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

2- البناء : هو عملية إنشاء بناية أو منشأة بغرض إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات ، وهنا تجدر الإشارة إلى أن قانون البناء يعدّ بذاته فرعاً مستقلاً من فروع القانون، وهو مجموع القواعد والأنظمة القانونية المتعلقة بتحقيق المنشآت العقارية لاسيما بناء وتشبيد البنايات، وعلى هذا الأساس فإنه يمكن القول أن قانون العم ارن يتضمن قانون البناء لكون الأول هو المحدد لشروط ومقاييس البناء وهيكله البنايات وتحديدها.

3- التهيئة: ويقصد بها كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، كما تعرف أيضاً أنها: "مجموع الأعمال التي تهدف إلى وضع تنظيم للسكان والبنايات والتجهيزات والإمكانيات والاتصالات على مستوى الإقليم وهو عمل يخضع لإرادة الإدارة العامة (الحكومة أو المنتخبين حسب المستوى الإقليمي المعني".

4- التهيئة العمرانية: ورد تعريف مصطلح التهيئة العمرانية في صلب المادة الثانية من القانون (03/87) الملغى على النحو التالي: "تشكّل التهيئة العمرانية الإطار الإستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمائته وإستعماله وتقييم العلاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للإقتصاد الوطني"، أما المادة 07 من ذات القانون نصت على أنه: "تجسّد التهيئة العمرانية إختيارات توزيع النشاطات

الإقتصادية والسكان في المجال الجغرافي ، وتندرج في اطار تسيير ارادي ومنسجم للتنمية الاقتصادية والإجتماعية والثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال.

كما تناول القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصطلح التهيئة العمرانية على أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الإعتبار إحتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار، وعليه فإن الإستراتيجية التي تشكلها التهيئة العمرانية من الصعب إدراكها إلا من خلال آفاق طويلة الأجل.

من خلال هذه التعاريف نكتشف بأن قوانين البناء والتعمير بصفة عامة هي تلك القوانين التي تهدف إلى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن، وهذا من خلال سعيها إلى التوفيق ما بين المصلحة للأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة والمصلحة العامة للمجتمع في أن توفر له هذه القوانين قدرا من الرقابة على هذه الأعمال.

ثالثا : الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير

تتميز قوانين التهيئة والتعمير بمميزات خاصة مما يجعل الفقهاء يختلفون في تحديد طبيعتها القانونية إذ أنهم انقسموا إلى اتجاهين وهما:

1- الاتجاه الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن قوانين التهيئة والتعمير لها طبيعة استثنائية ومؤقتة ويستندون في رأيهم هذا إلى أن هذه التشريعات عرضة للتعديل بصفة دائمة والأصل هو سريان القانون المدني، وما عداه يكون قانونا استثنائيا، يجب أعمال أحكامه في نطاق ضيق وعدم التوسع في تفسيرها .

2- الاتجاه الثاني: يرى اصحاب هذا الاتجاه أنّ قوانين التهيئة والتعمير هي قوانين خاصة وليست استثنائية إذ أنها تنظم نشاط معين ،فقد انتقدوا أصحاب الاتجاه الأول في أساساتهم حيث يرى أصحاب هذا الاتجاه انه كثرة التعديلات المدخلة على قانون ما لا يؤثر على طبيعته، ومن ناحية أخرى القول بان القانون المدني باعتباره الشريعة العامة فهذا لا يمنع من صدور تشريعات تنظم مسائل خاصة. من خلال استقراء آراء كل من الاتجاهين وتفحص أسانيد التي بنو عليها رأيهم فانه يتضح أن الاتجاه الثاني هو الأقرب إلى الصواب لكون أن القوانين التي تنظم البناء لا يمكن أن تحدد بفترة زمنية معينة لأنها حبيسة التطبيق الفعلي لها، فهذه القوانين تشكل في حقيقتها إحاطة قانونية، بكل ماله صلة بقطاع البناء وبما أن هذه الأخيرة في تطور وتوسع دائم فان المشرع يكتشف جملة من النقائص والتغيرات القانونية التي يتداركها بموجب نصوص لاحقة، لان التطبيق الفعلي لهذه القوانين يحدد مدلولها ويضفي عليها الوضوح، وهذا ما يجعل هذه القوانين خاصة وليست استثنائية.

رابعا : التمييز بين قانون العمران وبعض فروع القانون الأخرى ذات الصلة

أ-قانون العمران وقانون البيئة

استنادا إلى القانون رقم (03-87) والقانون رقم (90-29) والقانون رقم (01-20) والقانون رقم (15-08) والقانون رقم (10-03) ، أدخل المشرع المعيار البيئي في مجال العمران، فتظهر مساهمة قانون العمران في حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي كذلك رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تعتبر تجسيدا فعليا لقواعد العمران. إن من أهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة يحتل التعمير الصدارة بحكم تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحوي هذه العمليات ويتأثر بها مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية والغابية والوقاية من التلوث.

يمكن الكشف عن هذه العلاقة التبادلية بين القانونين من خلال التخطيط العمراني كونه يقوم على جملة من الدراسات المتكاملة البيئية وهي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع وتتناول طبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية ومراعاة المجالات ذات العلاقة بالبيئة بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة والمجال الجغرافي، وكذا مجال الصحة والسكن، كما أنه عند البدء في دراسة تخطيط منطقة معينة لابد أن يكون العامل الأساسي في بداية الدراسة التخطيطية هو جمع المعلومات البيئية لتلك المنطقة وما حولها وتقييم تراثها البيئي والمكونات النوعية له وتحليل ذلك التراث ومراحل الأزمنة التي مرت به وما طرأ عليه من تغيرات .

فمن المؤكد أن التنمية المستدامة في مجال التعمير أضحت تأخذ معنى التناظر الوثيق بين متطلبات حماية البيئة والتخطيط العمراني الذي يراعي التوازنات بين النشاطات الاقتصادية والحفاظ على المساحات المخصصة للنشاطات الزراعية والغابية والتوفيق بين مشاريع البناء والسكن والمحافظة على الوسط الحضري والمواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي للمدن والوقاية من التلوث.

ب- قانون العمران وقانون البناء

كان قانون العمران هو مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير التعمير وشغل الأراضي والبناء عليها ومراقبتها وضبط البناءات، فقانون البناء هو المحدد لشروط ومقاييس البناء وهيكله البناءات وتجديدها.

كما أن قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنه لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع

كآليات لمراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحددة في قانون العمران ، وبالتالي يمكن القول أن البناء عملية من عمليات التعمير وقانون البناء جزء من قانون العمران متضمن داخله.

ج- قانون العمران وتهيئة الإقليم

تتمثل سياسة تهيئة الإقليم في أنها سياسة تتبناها الدولة في إطار ما يسمى بالسياسة العامة لتقليل التنمية المتباينة ومراعاة الاختلاف والخصائص الاقتصادية والاجتماعية والمكانية في الإمكانيات المادية والبشرية بين الأقاليم في الدولة وتحقيق العدالة الاجتماعية والعمل على الاستفادة الكاملة من الموارد المتاحة وبالتالي تحقيق التنمية.

فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص تسترشد به الدولة للتنظيم وتحقيق التكافؤ في الفرص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق أهداف التنمية. وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض أما قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني .

عموما فإن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأسيسية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم (90-29) ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومما لا شك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم ستتقاطع وتتكامل بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية والمحلي خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لإنجاز مشاريع بعينها.

د- قانون العمران والقانون التوجيهي للمدينة

إنّ المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي يعتمدها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة.

وقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة والتخطيط لإرساء المدن الجديدة بصور القانون رقم (02-08) المؤرخ في ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وقد استند المشرع في سنه لهذا

القانون ومن بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو مانصت عليه المادة 02 من القانون 02-08 أنه " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية جديدة ، تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز" على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها مثلما أشار إليه القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمدينة . والذي يهدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتتميته المستدامة، أما قانون العمران فلا بد أن ينظم في إطار سياسة المدينة لأن سياسة العمران لم يعد الهدف منها إعطاء شكل عمراني فقط وإنما تشمل كذلك جانب التنمية الاجتماعية، الحضرية، الاقتصادية ، هذا ما ينظمه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

الفرع الثاني : خصائص قانون التهيئة والتعمير

يتميز قانون العمران ببعض الخصائص نوجزها في ما يلي:

- 1- يعد فرع قانون التهيئة والتعمير تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة والتي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب "سياسة التهيئة والتعمير".
- 2- يطبق قانون العمران عن طريق وسائل وأدوات قانونية كرخصة البناء والتجزئة والهدم، وشهادة المطابقة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
- 3- يلتقي قانون العمران بالعديد من فروع القانون سواء كانت عامة كالقانون الإداري والجنائي، أو خاصة كالقانون المدني والعقاري والتجاري، كما له علاقة بقوانين أخرى كقوانين البيئة والمياه.
- 4- لتنفيذ قانون العمران، يلزم تدخل عدة جهات تتعاون لأجل الرقابة على عمل الأفراد وتنفيذ العمليات العامة.
- 5- يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي توطر هذا النظام القانوني الأمر الذي يترتب عليه وجود الكثير من المنازعات، فإذا كانت خاصة تخضع للقضاء العادي كالقضاء المدني أو التجاري، وإذا كانت نزاعات عامة فإنها تخضع للقضاء الإداري.

6- يمزج قانون العمران بين الأحكام القانونية الخاصة ومن بينها المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة كالبناء الفردي، وبين الأحكام القانونية العامة باعتبار قانون العمران يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخل الهيئات الإدارية العامة (الدولة، الولاية والبلدية) في مجال العمران .

7_ قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ففي الجزائر أصدر المشرع العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي، نظرا لأهمية وضرورة التنظيم في المجال العمراني نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا، ومن ثم متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام وباضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع على تطويرها وتحديثها.

8- قانون التهيئة العمرانية هو غير مقنن ، لأنه ظهر في قانون واحد وهو قانون رقم (90-29) الذي تم تعديله في سنة 2004.

-تميز قواعد التعمير بكونها قواعد أمرة، جوهرية من النظام العام وردعية تفرض عقوبات على مخالفتها، حيث أن تدخل الإدارة ضروري لفرض قيودها عن طريق مجموع القرارات الفردية والتنظيمية التي تصدرها في هذا المجال والتي تلزم فيها باحتام كل شروط وقواعد التعمير فإنه يحق لهم بالمقابل منازعة الإدارة ثم متابعتها بالتعويض عن ما تخلفه تصرفاتها القانونية والمادية من أضرار لهم ولممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني.

الفرع الثاني : أهداف قانون التهيئة والتعمير

يهدف قانون العمران إلى:

1- تحديد القطع الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها وموقعها وتنظيم كفاءات استغلالها، وكذا تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها تشييد بنائي في المواصفات التي يكون خاضعا لها أو الاشتراطات التي يجب أن يستجيب لها.

2- وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال، حيث يحدد قانون العمران مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس تضمنها آليات كشهادة التعمير وشهادة التقسيم، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء ورخصة الهدم، وهي وثائق إدارية تسلمها الإدارة المحلية.

3- تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن والقضاء على البناء الفوضوي.

4- تحقيق التوازن الجهوي والمحلي في التمركز العمراني في مناطق دون الأخرى وبالتالي القضاء على الاختلال العمراني ومحاربة اكتظاظ المدن على حساب الأرياف.

عموما، فإن قانون التهيئة والتعمير يهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي (جمال ورونق المدينة).

المبحث الثاني : التطور التاريخي لقوانين التعمير في الجزائر ومصادره**المطلب الاول: مرحلة ما بين 1962 إلى 1987: بداية تشكل المنظومة القانونية للتعمير**

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

ومباشرة بعد الاستقلال صدر الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بما عدى التي لا تتماشى ومبادئ الجزائر المستقلة، الأمر الذي أجاز العمل في مجال التعمير في العمل بالمرسوم الصادر في 31/12/1958 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

بعدها صدر الأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 18/03/1963.

وفي هذه الفترة ظهرت المخططات التنموية، فكان أولها المخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 وثانيها المخطط الممتد من 1974 إلى 1977، ولعل الهدف منها هو النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة.

المطلب الثاني : مرحلة ما بين 1988-2000: بداية صياغة المنظومة القانونية للتعمير

ما يميز هذه المرحلة بداية الشروع في عملية الإصلاحات، حيث تمّ الشروع بتعديل دستور 1976 بتاريخ 23/02/1989 ، الأمر الذي أدى إلى ظهور تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، إلا أن المجال العمراني لم يحظ بالاهتمام المطلوب، الأمر الذي لأدى إلى تفاقم الفوضى في القطاع العقاري، على الرغم من أن " ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري...ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990".

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث".

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال العمراني في هذه الفترة نذكر على سبيل المثال: القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، و القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

المطلب الثالث : مرحلة 2000 إلى يومنا هذا: منظومة قانونية جديدة

حاولت الجزائر في هذه المرحلة محاولة إعادة بناء المنظومة القانونية للمجال العمراني، عملا منها على فرض رقابة الدولة على قطاع العقار، ولعل ذلك كان نتيجة الفوضى التي سادت مجال العمران في المراحل السابقة من جهة، ومحاولة منها على تكييف وتحديث أدوات التعمير من جهة أخرى.

جدول رقم 01 القوانين المنظمة للعمران قبل 1990

أهدافه	النص التشريعي
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	المتعلق 1975/09/26 المؤرخ في 75-167 الأمر برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	1982/02/06 المؤرخ في 82-02 القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	1983/02/05 القانون 83-03 المؤرخ في المتعلق بحماية البيئة
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من حمايتها.	الذي 1985/08/13 المؤرخ في 85-01 الأمر يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

بيع أو استغلال.	
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	المؤرخ في 27/01/1987-87-03 القانون والمتعلق بالتهيئة العمرانية

جدول رقم 02 القوانين المنظمة للعمران بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90 / 09 والبلدية 90 / 08 المؤرخين في 1990/04/07
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	المؤرخ في 90-25 قانون المتعلق 1990/11/18 بالتوجيه العقاري،
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم
كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير.	
أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير.	القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم.

منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيزانات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.	القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث
إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني	القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بالتسوية.
يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر 7).	المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15/11/015

من خلال ما سبق، يتضح لنا أن قوانين التعمير في الجزائر تتميز بعدم الثبات و الاستقرار، رغم أنها قوانين يغلب عليها الطابع التقني وردت لتحكم بناء ذو طابع مستقر.

المطلب الرابع : العوامل المؤثرة على قوانين التعمير

1- التضخم القانوني في مجال التعمير:

المنتبع للمنظومة القانونية المنظمة للمجال العمراني في الجزائر يجد أنها جدّ ثرية من حيث الكم ، إلا أنها لم تستطيع تغيير الوضعية المزرية للعقار، الأمر الذي يؤدي بنا إلى القول بأن قطاع التعمير يشتمل على قوانين تفتقد إلى الفعالية، وهذا ما جعل الآلة القانونية تتحرك للتكيف مع مختلف الأوضاع الجديدة منذ الاستقلال.

2- **قوانين التعمير هي قوانين غير متوقعة لظواهر جديدة:** المنتبع لواقع العقارات المبنية، ووضعية الأراضي الفلاحية التي تحولت في وقت وجيز إلى عقارات مبنية بطريقة عشوائية، دون أدنى شروط البناء، في ظل غياب أيضا قنوات الصرف المائي، التي انجر عليها فيضانات وانجراف للتربة..، نتج عنها خسائر مادية وبشرية في غالب الأحيان.

ولعل هذا الوضع دليل على غياب أسلوب التخطيط العمراني وتقنين استعمال الأرض وغياب سياسة عقارية فاعلة تحمي الأرض من جهة، وتحفظ للإنسان حقوقه العامة التي تدخل في حقه في الحياة مع تمتعه بشروط الحياة من جهة أخرى.

لكن هذا الوضع لم يمنع المشرع من إيجاد حلول مستعجلة في بعض الحالات للحفاظ على المجال العمراني، بتسوية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير 29/90، كقانون 08/15، خاصة إثر انتشار ظاهرة عدم إتمام انجاز البناءات و الاستخفاف بشهادة المطابقة، وفرض الرقابة

العمرائية بإنشاء فرقة شرطة العمران التي تعمل بالتنسيق مع مصالح التعمير البلدية والتي تقوم برقابة مدى احترام القوانين المعمول بها في مجال التعمير .

إضافة إلى إعادة تعديل قوانين المنظمة للوسائل القانونية للتهيئة والتعمير، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من جهة، وعقود التعمير من جهة أخرى.

3- الرقابة العمرانية بين الضعف والانعدام: من الوظائف التي يصعب التحكم فيها نجد وظيفة الرقابة، التي تتطلب بالدرجة الأولى إستراتيجية واضحة المعالم، وإمكانيات ضخمة تتماشى مع الأوضاع المختلفة من جهة، وإلى العنصر البشري المتخصص والكفاء من جهة أخرى، فلا يمكن الاعتماد على جهاز رقابي يفتقر إلى الكفاءة ويتكون من عنصر بشري ضعيف الكم.

وتبقى وظيفة الرقابة إلزامية لكل قطاعات الحياة، ولعل الرقابة التي تمارسها البلدية غير كافية للعمل على حماية قطاع التعمير، سواء كانت هذه الرقابة قبلية أو بعدية، أثناء تسليم أو اشتراط شهادات أو عقود التعمير، ولعل هذا ما أدى إلى الاعتداء على مختلف أنواع الأراضي، من حيث عمليات البناء غير المرخص بها، والمساس بالطابع الجمالي والمعماري للبناءات، الاعتداء على المواقع الطبيعية والآثار، وعدم احترام المعايير القانونية وشروط البناء.

المطلب الخامس : مصادر قانون التهيئة والتعمير

إنّ قانون التهيئة والتعمير يرجع بالأساس إلى عدة مصادر عامة وأخرى خاصة وبالتالي فهو لا يختلف عن غيره من فروع القانون الأخرى. وتجدر الإشارة أن الإختلاف فيما بينها يكمن من حيث الكفاءة وقوة التأثير المباشر وغير المباشر بالنسبة لضبط التأطير القانوني لموضوع تنظيم أعمال البناء والتعمير ، والتي 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 الآتي:

أولاً: المصادر الأساسية:

أ-المصدر الدستوري:

لقد وجد قانون التهيئة والتعمير سنده ومصدره الأساسي من النص الدستوري المكرس لحماية الملكية العقارية الخاصة وهذا ما نصت عليها المادة 22 من دستور لسنة 2016 التي قضت أن "لا يتم نزع الملكية إلاّ في إطار القانون" ، وأيضاً من خلال مانصت عليه المادة 67 " تشجع الدولة على إنجاز المساكن . " و كذلك " تحمي الدولة التراث الثقافي الوطني المادي و غير المادي و تعمل على الحفاظ عليه "، و أيضاً "الملكية الخاصة مضمونة " حسب المادة 64

ب-المعاهدات الدولية

إضافة إلى المصادر الداخلية فقد وجد قانون التهيئة والتعمير مصدره من الإتفاقيات والمعاهدات الدولية التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني ، من بينها الإتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في

البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988 المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم (05/06) المؤرخ في 11 فيفري 2006، وكذلك المرسوم الرئاسي 136/06 الصادر في 10 أبريل 2006 يتضمن التصديق على معاهدة إنشاء المعهد العربي للوقاية من الأخطار الطبيعية و أخطار الزلازل المبرم بالقاهرة في 04 مارس 2004.

ج-المصدر التشريعي:

إن القانون رقم (90 / 29) هو القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء والتعمير 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 خصت المواد من 1 إلى 49 للجانب المتعلق بالتنظيم و التخطيط والتهيئة العمرانية و هو قسم يتميز بأبعاده الإقتصادية والاجتماعية المتعلقة بالجانب العقاري ، أما القسم الثاني فقد خصت أحكامه لتحديد القواعد المطبقة على أعمال البناء و ذلك تنفيذًا لمخطط التهيئة والتعمير ووضع الأطر والضوابط القانونية لاستعمال الأفراد لممتلكاتهم العقارية. والجدير بالذكر أن قانون التهيئة والتعمير لا يمكنه و بمفرده تغطية و تأطير موضوع التنظيم العمراني وأعمال البناء بل لابد أن يتكامل فيها مع قوانين خاصة أخرى، قانون 20/01 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، قانون 29/90 و المتمم بموجب القانون 05/04 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، والقانون رقم (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري

عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير بداية التسعينيات و في ظل تطبيق دستور 1989 تحولًا كبيرًا وعميقًا تجسد بصدور قانون البلدية رقم (90-08) وقانون الولاية رقم (90-09) المؤرخين في 07 أبريل 1990 واللذان حددا صلاحيات ومجال تدخلهما في هذا كهيآت إدارية لضمان الرقابة على العمران، ثم صدر قانون رقم (90-25) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري و الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري ، ثم تلاه قانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

د-المصدر التنظيمي:

يشكل الشق التنظيمي جزءًا مهمًا وفعالًا من بين مصادر منظومة قانون التهيئة و التعمير وذلك نظرا للطبيعة الخاصة للنصوص التنظيمية ممثلة في المراسيم التنفيذية في المجال العمراني ، بداية بالمرسوم رقم (175/91) المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة العمرانية ،المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

المرسوم التنفيذي رقم(178/91) المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، المرسوم التنفيذي المرجعي رقم(15-19) المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها . وكذلك المرسوم التنفيذي رقم (370/95) تضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية

في الولاية وعملها ، والمرسوم التنفيذي رقم (55/06) يحدّد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة. والمراسيم التنفيذية رقم (175/91) و (176/91) المطبقة له ، و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجهه يضبط قواعد النشاط العمراني ، وذلك بوضع قواعد وآليات منظمة ولاسيما تلك المتعلقة بتقنين أدوات التهيئة والتعمير و دورها الرقابي.

هـ- **العرف العمراني** :و يقصد هو تكرر السلوك من قبل السلطات العامة في مجال التهيئة والعمران و الركن المادي، على وجه يعتقد معه الأفراد بالزاميته و هو الركن المعنوي، كما هو مستقر في فقه القانون عامة من توافر الركنين المادي والمعنوي للعرف حتى يعتبر مصدرا.

ثانيا : مصادر احتياطية

أ-**القضاء** : وعلى غرار سلطة القاضي الإداري في مجال المنازعات الإدارية، فإن هناك جانب كبير من المنازعات ذاك الطابع العمراني الإداري، والتي تجتمع فيها خصائص المنازعة الإدارية من حيث تكون السلطة العامة صاحبة الامتيازات الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة طرفا في النزاع، يضاف لها الطابع المتخصص للمنازعة كونها تتعلق بالتهيئة و التعمير. وهنا تطرح مسألة تخصص القضاة، حيث أنه زيادة على الاستعانة بالخبراء في مختلف المجالات العقارية و العمرانية و الهندسة المدنية، فإنه يجب أخذ أيضا بعين الاعتبار خصوصية النزاع الإداري العمراني التقني من جهة، و النظر إلى وظيفة القاضي الإداري كونه قاض مجتهد و عليه فمسألة التكوين المتخصص للقاضي يصبح حتمية و ليس اختيارا.

ب-**الفقه** : ويقصد به آراء الفقهاء ومختلف الدراسات والنقاشات، التي تعرض من قبل الباحثين و الدارسين والمنشغلين بحقل الدراسات القانونية المتخصصة في المجال العمراني على غرار المقالات و الكتب والمذكرات و الرسائل، حيث أنها تعتبر المجال الخصب لطرح الأفكار و مناقشتها و عرض الآراء والحلول، طبعا هي ليست ملزمة لكنها تبين مختلف الآراء التي قد تساعد القاضي، و تشرح للمشروع النقائص وتقتراح الحلول الموجودة في كل من النصوص أو يفرزها الواقع اليومي المعاش من طرف الأفراد والسلطات.

ج-**الاستشارات المتخصصة**: هو مصدر موجود إلا في قانون التهيئة والتعمير " لأنه قانون ذو طابع تقني، تعتبر مصدرا خاصا بمجال التهيئة و التعمير بالنظر للطابع الخاص الذي يستلزم استشارة بعض الهيئات كالغرف التجارية والفلاحية والتجمعات المهنية في حالة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فتزد هذه الاستشارات في مشاريع القوانين التي تعرض على السلطة التشريعية.

تمثل مخططات التعمير أصل التهيئة العمرانية - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي-، فهي تعد الإطار المرجعي لعمليات التعمير والبناء، وفي حال غيابها أحدد المشرع الج ازئري البديل، والذي يتمثل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المنصوص عليها في القانون رقم (29-

90) تحديداً ضمن الفصل الثاني منه المعنون ب: القواعد العامة للتهيئة والتعمير" من المادة 03 إلى المادة 09 منه ، الأمر الذي أكده صدور المرسوم التنفيذي رقم ،91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

المبحث الثاني : قواعد وادوات التهيئة والتعمير

المطلب الاول : تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

إنّ هذه القواعد عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير، ومقاييس البناء كحدّ أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء ، وهذا في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير. وهي قواعد أمرة جوهرية ومن النظام العام ، وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص ، وهي تهدف إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني من الناحية والمحافظة على النظام العام والمجال البيئي في مجال التهيئة و التعمير من ناحية ثانية .

تعرف أيضا على أنّها تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد، وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها الخدمات المطلوبة منها ومن مرفقه ، وهي قواعد أمرة جوهرية ومن النظام العام، وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص، وهي تهدف إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني من ناحية ، والمحافظة على النظام العام والمجال البيئي في مجال التهيئة والتعمير من ناحية ثانية.

الفرع الاول : القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني

أمام تزايد أثار المشكلة العمرانية على أمن المواطنين و صحتهم و سلامتهم ، و تفاقمها على البيئة ، و على المظهر الجمالي للمدن ، و على العقار الفلاحي و السياحي من خلال التشوه الذي أصبح يميّز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران ، وعدم صرامة تطبيقها ، فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثافة الشروط التقنية لطلب الرخص و الشهادات التعميرية . مما ساهم في انتشار البناءات الفوضوية و بمحاذاة الأودية و بجوار الأماكن المعرضة للخطر الزلزالي و الانجراف ، و الخطر الصناعي ،زيادة على إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط. كل ذلك أدى إلى البحث عن ضابط صارم يحمي مصالح المجتمع ، و من ثمة تم استعارة مضمون فكرة النظام العام العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال و استغلال الحق في البناء و التعمير الرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم(175/91) نجد أنه قد وضع القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها ضمن أحكام وشروط خاصة .

ولم يرد أي تعريف قانوني لهذه القواعد، غير أنه إستنادا للنصوص القانونية التي جاءت بها، يمكن تعريفها على أنها: " مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني آمن وسليم، يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بتنظيمها وحمايتها هذا تكون القواعد العامة للتهيئة والتعمير تسعى لتنظيم عمليات البناء والتعمير من خلال القواعد المتعلقة شغل الأراضي، إذ أقر المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط الإستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء كانت فلاحية وذات الوجهة الفلاحية المعرفة بموجب المادة 04 من قانون (90-25) على أنها: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"، أو المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي التي تعد من ضمن المناطق المحمية ذات المنفعة العمومية، والأراضي الواقعة في المناطق العامرة المعرفة بنص المادة 20 من قانون (90-25) على أنها " الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"، والأراضي القابلة للتعمير المعرفة بموجب المادة 21 من القانون رقم (90-25) السالف الذكر كالتالي: " الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون في كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني : مضمون محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

أولا: القواعد المتعلقة بالأحكام الخاصة بالصحة والأمن العمومي

يشترط للسماح بالبناء في المواقع التي لا تشملها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي .

وفي هذا الصدد نجد أن العديد من المواد تؤكد على ضرورة مراعاة هذه الجوانب فالمواد من 02 إلى 04 من المرسوم التنفيذي رقم (91-175) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، تفرض على صاحب البناء أو طالب رخصة البناء إثبات أن البناء المراد تشييده لا يخالف من حيث موقعه أو حجمه ولا من حيث إستعماله أن يهدد أو يؤدي إلى المساس بالسلامة والأمن العمومية، وهو ما جاء صراحة في نص المادة 02 من المرسوم رقم (91-175) على أنه: " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن 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

والتنظيمات المعمول بها. أما إذا كانت هذه البناءات المقررة إنجازها على قطع أرضية عرضة للأخطار الطبيعية سواء كانت فيضانات أو الإنجرافات أو إنخفاض التربة أو إنزلاقها أو الجرف، فلا يسمح في مثل هذه الحالات منح رخصة البناء لطالها إلا بعد التأكد من احترام هذا الأخير قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، اعتمادا على الدراسة التي يتم تقديمها من قبل المصالح المختصة، وهو ما جاءت به نص المادة 03 من ذات المرسوم على أنه: " إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والإنجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها".

فمن خلال إستقراء نص المادة أعلاه يتبين لنا أن المشرع الج ازري قد منح للإدارة المختصة من خلال مصطلح "يمكن" سلطة تقديرية في الترخيص بالبناء في المناطق المعرضة لمخاطر الكوارث الطبيعية في شقين: الأول يتمثل في الرفض الصريح عن منح الترخيص بإقامة المباني في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث، أما الشق الثاني فيتمثل في منح الترخيص بالبناء مقيدة بشروط. هذا ما أكدته القانون رقم (04-20) المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي إستحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبيرة، الذي سطر مجموعة من القواعد والإجراءات الهادفة لتقليل الإصابة إزاء الخطر المعني والوقاية من الآثار المترتبة عليه ما يعاب على قانون التهيئة والتعمير أنه لم يتعرض للوقاية من الزلازل والفيضانات، إلا بصورة مقتبضة ومحتشمة، إلا أن الكوارث التي عرفتها الجزائر في مراحل لاحقة.

فرضت على المشرع الجزائري استندرك الوضع من خلال إصداره لقانون رقم (04-20) الذي يهدف إلى ست قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، في إطار التنمية المستدامة. أما إذا كانت البناءات المزمع إنجازها، نظرا لموقعها، يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج، فإمكانية رفض رخصة البناء واردة، وهو ما يؤكد نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم (91-175) السالف الذكر.

وبالرجوع إلى القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة ومتطلباتها، فيستوجب ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء "بدراسة مدى التأثير على البيئة"، بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة المراد إنشاؤها والتي من شأنها أن تلحق بصورة مباشرة أو غير مباشر أضرارا بالبيئة في الحاضر أو المستقبل. بالإضافة إلى إجراء دراسة التأثير على البيئة، هنالك قواعد وضوابط أخرى تتعلق بمقتضيات الصحة وهو ما نجده وارد في المواد 18، 17، 16، 15، 14، 13 من المرسوم ذاته، والتي تشترط وجوب تزويد البناءات ذات الإستعمال السكني أو ذات طابع أحر بالماء الشروب، وضمان صرف المياه المستعملة وضمان عدم ركود مياه الأمطار، كما يجب أن تكون أراضي الساحات منحدره بصفة كافية منظمة ولها الترتيبات الضرورية لتسهيل الصرف السريع للمياه، كما يمكن صرف مياه الأمطار في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة لها، هذا ما جاءت به المادة 17 من المرسوم نفسه.

كما نصت على ضرورة إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار تضمن الصرف الصحي السريع، ووجوب التصفية الدورية للبالوعات العمومية من بقايا صرف مياه الأمطار، حتى لا يتسبب ببطئ صرفها أو إنسدادها في إلحاق أضرار جسيمة مادية وبشرية من جراء المسار غير الطبيعي للمياه في وسط المناطق السكنية والتي قد تتحول إلى فياضانات إذا ما تجاوزت نسبتها الحد المعقول. وحرصا على ضمان الصرف السريع للمياه والحفاظ على الصحة نصت المادة 38 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم (91-175) على وجوب الفصل بين قنوات الصرف الصحي وقنوات صرف مياه الأمطار.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن رفض منح رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تستجيب لشروط معينة كأن لا يتم إيصال الطرق العمومية أو الخاصة، لاسيما في مجال السير للمرور والنفوذ إليها كوسيلة تكمن من مكافحة فعالة ضد الحريق.

كما يمكن رفضها أيضا في حالة إحتواء العمارات على منافذ تشكل خطرا على مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق، أو كانت ستقام على مسافة من الطريق دون ما هو منصوص عليه قانون.

ثانيا: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق والطرق المؤدية اليه

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم (91-175) عدة حالات يمكن فيها رفض طلب الحصول على رخصة البناء او رخصة التجزئة وذلك في الحالات التالية :

-ان تكون البناءات من طبيعتها لا تمس بالسلامة او بالامن العمومي سواء من حيث موقعها او حجمها او استعمالها

-قوة ومثانة البناء: لا يمكن اجراء البناء على ارض معرضة للكوارث الطبيعية

3- وجود منافذ وطرق تصل الى البناء وغيره: ان لا تشكل هذه المنافذ خطرا على مستعمليها مع وجود بعض التجهيزات الجماعية مثل المواقف ، المساحات الخضراء

4-احترام المسافات في البناءات المعدة للسكن والبناءات غير مخصصة للسكن

5-احترام قواعد النظافة والحماية الصحية : من ماء شروب ، وصرف صحي ، حسب المادة 13-17 من المرسوم (91-175)

ثالثا: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

هي آليات جديدة جاء بها المشرع الج ازيري لضمان مطابقة البناءات للمعايير التقنية و الإدارية المعمول بها و إتمام انجازها، من خلال القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها تتمثل هذه القواعد في الآليات والإجراءات التي تطبق على البناءات المعنية بعملية التسوية سواء كانت تابعة للأفراد أو الأشخاص المعنوية المنتهية بها أشغال البناء أو هي في طور الانجاز قبل نشر هذا القانون رقم (08/15) المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها أي قبل

20 جويلية 2008 وترمي هذه القواعد إلى وضع حد لحالات عدم انتهاء البناءات، وتحديد شروط استغلال تلك البناءات، وترقية إطار مبني ذا مظهر جمالي متناسق و متناغم بانسجام، وتسعى إلى تأسيس التدابير الردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

أ- مضمون القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها

وتتمثل أساسا في مجموعة من الرخص و الشهادات تتعلق بحالة البناءات و التي نظمها المشرع في المادة التاسعة عشرة إلى المادة الثانية و عشرين من القانون رقم (15/08) المذكور أعلاه، نوردها كما يلي:

1 - رخص تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها: قصد تسوية وضعية البناءات المشيدة أو في طور الانجاز والتي يعترتها مخالفات، أقر المشرع بإمكانية استفادة المخالف من رخص حسب الأشغال المنجزة أي حسب وضعية كل بناية وفق ما يأتي:

***رخصة إتمام الانجاز:** هي وثيقة تعمير ضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها و تمنح لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة بناء منتهية الآجال طبقا لما جاءت به المادة التاسعة عشرة من القانون رقم (08 /15) السالف الذكر.

***شهادة المطابقة:** تمنح بالنسبة للبناءات المتممة ولكنها غير مطابقة لرخصة البناء حسب المادة عشرين من القانون رقم (08/15).

***رخصة بناء على سبيل التسوية:** تمنح لصاحبى البناءات المنتهية الأشغال وغير حائزة على رخصة بناء من قبل

4-رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات غير المتممة و غير حائزة على رخصة بناء من قبل.

ونشير في هذا الإطار إلى الاعتبارات العقارية الوجوب أخذها بعين الاعتبار في مجال تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الأراضي التابعة للأملك العمومية للدولة، والتابعة للأملك الخاصة للدولة أو أحد أشخاصها، والأملك العقارية الخاضعة للقانون الخاص، والأملك الوقفية و المخصصة عن طريق عقد إداري. بالإضافة إلى إلزامية احترام قواعد التعمير و معايير البناء والبيانات التقنية والفنية للهندسة المعمارية.

ب- الاستثناءات الواردة على تحقيق المطابقة:

ورد الاستثناء على هذا النوع من البناءات من خلال نص المادة 16 من القانون رقم (08-15) المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بقولها لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

* البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها. مع العلم أن المادة 25 من القانون رقم 90 /25 السابق الذكر، نصت على عدم تملك هذا النوع من الأملك بسبب طبيعتها لأنها من

الأماكن الوطنية، لأن من شروط حق البناء ملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم (90/29) المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

*البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية... وبحماية البيئة والساحلية بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها. ونصت على هذا المنع كذلك المادة 16 من القانون رقم (30/90) المتضمن قانون الأماكن الوطنية.

*البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

* البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام وشددت على هذا المنع أيضا المادة الثانية من القانون رقم(05/04) المعدل للقانون رقم (90/29) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

*البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

ج- إجراءات معالجة ملفات مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

تنفيذا لإجراءات معالجة الملفات أوجب التنظيم إتباع الخطوات التالية:

*إيداع طلب التسوية (التصريح) لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مقر وجود البناية في خمس نسخ.

*يُدون التصريح في سجل خاص لدى مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا مقابل الحصول على وصل استلام .

*عند إيداع ملف طلب التسوية لبناية غير متممة، يتوجب على المصّرح إعلام رئيس البلدية بوقف الأشغال يسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.

* يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال 8أيام من تاريخ إيداع التصريح.

*يحرر الأعوان محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناية و كل المعلومات المتعلقة بها.

* يرسل رئيس البلدية أربعة نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح لدراسته وابداء رأيها خلال 15يوما من تاريخ إخطارها.

-تراعي دراسة التصريح تراعى مدى تطابق البناء مع مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجودهما تراعى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى مراعاة كل الارتفاعات والتجهيزات العمومية الموجودة أو المبرمجة.

-تراعي دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير الارتفاقات الإدارية والتجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة والمبرمجة.

رابعاً: القواعد المتعلقة بالأحكام الخاصة بمظهر البنايات

لقد حرص المشرع الجزائري على فرض مجموعة من القواعد والضوابط على الباني والتي تهدف مجملها إلى تحقيق تناسق المدينة وضمان جمالها ورونقها بما يحقق حماية البيئة والمحافظة عليها. حيث يمكن حصر القواعد المتعلقة بمظهر البنايات من المادة 27 إلى غاية المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم (91-175) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، نظرا لما لها من أثر على المظهر الخارجي للبنايات وحماية العمائر وتناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها. فقد أصّر المشرع على ضرورة مراعاة البنايات والمنشآت المراد تشييدها مهما كانت أهميتها، وأهمية الأماكن المجاورة لها خاصة ما تعلق الأمر بالمناطق الطبيعية والمعالم الحضارية والأثرية وعدم إتلافها بسبب الأشغال المزمع إنجازها¹. أي أن المشرع قد إشتراط أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر الخارجي والمواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء، وتماسك عام للمدينة وإنسجام المنظر، وهذا ما يدل على ضرورة مواكبة التطور في نفس الوقت، والمحافظة على المحيط العمراني وإدماج البناء معه، بغية تحقيق المنفعة العامة.

خامساً: القواعد المتعلقة بالأحكام الخاصة بالبنايات ذات الإستعمال السكني

أورد المرسوم التنفيذي رقم (91-175) مجموعة من القواعد المحددة للأحكام العامة المتعلقة بالبنايات ذات الإستعمال السكني في الفصل الثاني منه الذي جاء تحت عنوان إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الإستعمال السكني"، من المادة 32 إلى غاية المادة 45 ، نتناول فيها بإسهاب كل ما يتعلّق سواء بالمسكن الفردي أو العمارة الجماعية، ومدى توفرهم على أدنى معايير الرفاهية التي يستلزم ضمانها للسكان، وعليه يمكن تصنيف هذه الشروط إلى شروط متعلقة بالتصميم الداخلي للسكن، وأخرى متعلقة بالعمارة الجماعية.

هي مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، وتخص العمارات ذات الاستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات في المؤسسات التربوية والجامعية والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية، عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئياً على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، و تحتوي هذه العمارات السكنية على غرف رئيسة مخصصة للاستراحة والتسلية والإطعام لشاغليها، بالإضافة إلى غرف ثانوية، كما تشمل هذه القواعد أيضاً تحويل البنايات السكنية الموجودة عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الإقتصاد العام للعمارات، طبقاً للمادة 20 من قانون التوجيه العقاري رقم (25-90) المعدل والمتمم فإن الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض

يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".
أما القابلة لتعمير فقد عرفت المادة 21 من القانون السالف الذكر بقولها هي كل "القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير" فكلّ أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة والمتمثلة في رخصة البناء مثلا والتجزئة والمطابقة، كما يجب على المباشر في أعمال البناء احترام المظهر الخارجي للبنائيات، وحماية قواعد البيئة، عن طريق احترام قواعد عداد قنوات صرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير نجد أنّ المشرع الجزائري، قد حدّد الكثير من هذه القواعد والمتضمنة لمجموع الاشتراطات و المواصفات، كأن تقام بنايات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الإنارة عن غرف المساكن، وألا تقل المسافة بين عمارتين متجاورتين عن أربعة أمتار و أن تتوفر في انجاز مجموعة من العمارات استفادة النصف على الأقل من الشمس لمدة ساعتين في اليوم ، كما يجب احترام الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض، أي معامل شغل الأرضيات والذي يجب أن يساوي واحدا

أ- الشروط المتعلقة بالتصاميم الداخلية للسكن:

يقصد بالتصميم الداخلي تخطيط المرافق الداخلية الأساسية التي يتضمنها السكن وتصميمها وبنائها وتشغيلها يعد ضرورة للحياة الحديثة، بدءا من تخطيط الأماكن المغلقة إلى تحسين البنية الداخلية ، باعتبار أن السكن هو المأوى والمكان الذي يحمي الفرد من العوامل الخارجية ويوفر له احتياجاته الضرورية ومراعاة لخصوصياته. تتمحور هذه الشروط والمعايير حول مساحة الغرف الرئيسية ومعدل علوها في حالة السقف المستوي، أو السقف المائل، بغض النظر عن مسألة ضرورة وجود فتحات التهوية، وتوفير الإضاءة الملائمة بواسطة فتحة واحدة أو عدة فتحات، طبقا للمعايير المحددة قانونا، مع تزويد النوافذ بالحماية اللازمة من الأشعة الشمسية، دون الإخلال بالمعايير المطبقة في المطابخ والحمامات والمغاسل ومساحات المرور بها (البهو)، والممرات التي تسهل التنقل داخل المسكن.

وإحتراما لخصوصية الساكن وحرمة المسكن أقر المشرع الج ازئري بضرورة عزل الغرف بواسطة الجدران، كما أنه إشتراط أن لا تقل مساحة كل غرفة رئيسة عن عشرة أمتار مربعة، بينما لا يجب أن يقل علوها عن مترين وستون (2.60م)

مع ضرورة توافر البناية على فتحات للتهوية و الإنارة المناسبة، و دورة مياه بكل سكن، مع ضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة مخصصة لرمي القمامة، ولا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة، والغازات المضرة إلى داخل المساكن، بالإضافة إلى وجود شبكة المياه الصالحة

للشرب وشبكة الصرف الصحي. وقد أضاف التنظيم مؤخرًا ضرورة انجاز مساحات لعب ومرافق عامة بالنسبة للتجمعات السكانية خاصة المنجزة من طرف الدولة أو إحدى الجماعات المحلية.

ب- الشروط الخاصة المتعلقة بتصميم العمارات الجماعية

طابقين أو ثلاث يقصد بالعمارات المساكن الجماعية الشائعة، وهي عبارة عن أدوار متكررة من دورين أي طوابق أو أكثر بحجرات متصلة أو شقق. وتعد العمارات السكنية بمفهوم هذا الفصل من المرسوم، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الإجتماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والإقامات والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئياً على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية وقد إشتراط المشرع أن تتجهز العمارات الجماعية بأدراج وكوابيس وبهو، وتكون مهوات بصفة دائمة. بالإضافة إلى ضرورة تزويد العمارات التي يفوق علوها خمسة طوابق بمصعد كهربائي...إلخ.

سادساً: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى

بناء على المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (91-175) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ولضمان حماية أكبر للمنشآت في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فإنه يجب توفير حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى.

وانطلاقاً من هذا الأساس نصت المادة 19 من القانون المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى، على أنه يمنع منعاً باتاً البناء بسبب الخطر الكبير لا سيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو الخطر الجيولوجي أو خطر الفيضانات أو البنايات المتواجدة على إمتداد قنوات المحروقات أو الماء ويكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي يبين إرتفاعات عدم البناء .

وقد أخضع هذا القانون المنشآت المعرضة لهذه المخاطر للرقابة والمتابعة الخاصة كل حسب طبيعة الخطر، فبالنسبة لخطر الزلازل نص هذا القانون في المادة 22 منه على الإجراءات التكميلية لبسط الرقابة على البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل، وفي حالة القيام بإنجاز مباني أو منشآت في مناطق معرضة لخطر زلزالي (نشاط زلزالي) تشترط الإدارة في رخصة البناء على المعنى التقيد وإحترام القواعد التقنية المضادة للزلازل.

ومن أهم هذه الارتفاعات نذكر أيضاً ما يلي:

-**الارتفاعات العسكرية** : وهي تشمل التكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.

- **الارتفاعات المرتبطة بنقل الطاقة** : وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.

- الارتفاقات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.
- الارتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
- الارتفاقات المرتبطة بحماية الساحل.
- الارتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتمثل في حماية اهمى الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب و حماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.
- المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة العمران:
 - الارتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي 150 م.
 - الارتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر 100 م.
 - الارتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية . 80م
 - الارتفاق بالنسبة للطرق الوطنية 50 م.
 - الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية 30 م.
 - الارتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط 30 م.
 - الارتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب 30م
- أ- الأحكام الخاصة المتعلقة ببعض الأجزاء المميزة من التراب الوطني

تطرق القانون رقم(90-29) المعدل والمتمم إلى هذه المناطق ضمن الفصل الرابع تحت عنوان الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني عبر 07 مواد من المادة 43 إلى غاية المادة 49 منه.

ويقصد بالمناطق الحساسة على أنها تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات وإعتبرات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة مما يجعلها تستدعي حماية إستثنائية وآلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة إقتصادية، إجتماعية، ثقافية، وحضارية، كما يمكن ردها لطبيعة بيئية في حد ذاتها، كالساحل والمناطق السياحية، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد والأراضي الغابية.

ولحساسية هذه المناطق لم يغفل قانون التوجيه العقاري أيضا عنها، ونص عليها في المادة 22 ضمن القسم الرابع المتعلق بالمساحات والمواقع المحمية، فقد حرص على حماية المناطق ذات الإعتبرات التاريخية والثقافية أو الأثرية أو المعمارية أو السياحية،... إلخ، والتي خصها بأحكام تشريعية خاصة.

رغم التأخر الكبير الذي سبق صدور القوانين المتعلقة بحماية المناطق الحساسة وما نتج عنه من أضرار وخسائر فادحة مست هذه المناطق في ظل غياب ضمير أخلاقي جماعي لحمايتها، إلا أنه تم وضع ضوابط جديدة تسمح بتكليفها مع الأهداف الإستراتيجية للنمو الحضري والعمراني وإعادة التوازن

للبيئة الحضرية على المستوى الوطني، الجهوي، والمحلي، ويبقى ذلك مرهونا بمدى إحترام هذه الضوابط وعليه سنتطرق للأحكام الخاصة المتعلقة بالساحل في الفرع الأول فالأحكام المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية.

ب- الساحل بين مقتضيات الحماية والتعمير

تتربع الجزائر على شريط ساحلي يمتد على طول شاطئ يقدر ب 1200 كلم إلا أن مساحة هذا الشريط لا تمثل سوى نسبة 7% من مساحة التراب الوطني، يقسم هذا الإقليم إلى 159 بلدية ساحلية يشمل جميع أراضي المدن الساحلية الكبرى.

أولاً- مفهوم الساحل في ظل التشريع الجزائري يشكل الساحل جزء فريد من الإقليم الوطني لما يزر به من إمكانيات هائلة للتنمية الاقتصادية، السياحية والبيئية، تمارس عليه إكراهات عديدة أبرزها التعمير العشوائي مما جعله محلا للتدهور وإستنزاف موارده الطبيعية. لم يسبق أن أعطى المشرع الجزائري تعريفا مدققا وشاملا للساحل وإنما عرفه من خلال تطرقه إلى مكوناته وفقا لما جاء في القانون رقم (90-29) من خلال المادة 44 منه: "يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون .

ج- حماية الساحل في ظل قواعد البناء والتعمير

يواجه الساحل مشكلة التعمير العشوائي والفوضوي، والغزو المستمر للإسمنت، الأمر الذي ألحق به أضرارا كبيرة وكبدته خسائر وخيمة في بيئته الطبيعية وفضاءاته المحمية واستولى على جزء كبير من وعائه العقاري، هذا ما تسبب في تراجع رهيب لخط الشاطئ تسبب في إتلاف كبير للتراث الإيكولوجي للساحل .

إذ يعتبر الشريط الساحلي أول ضحية في وجه الزحف العمراني الساحلي المستمر، في غياب هندسة معمارية تتناغم مع هوية الساحل، هذا ما عمق مسألة تشوه المظهر الخارجي للساحل، وعزز مظاهر التلوث البصري.

د- شروط البناء والتعمير في الساحل ضمن قانون رقم (90-29) المعدل والمتمم: أخضع المشرع من خلال المادة 45 فقرة أولى من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير، النشاط العمراني في المنطقة الساحلية لعدة شروط والتمثلة في:

1- الحفاظ على المساحات بالساحل من التوسع العمراني.

2- محاولة إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي، الثقافي والتاريخي للساحل .

3- توافق النشاط العمراني مع أحكام شغل الأراضي المحددة في مخطط شغل الأراضي كما منع المشرع البناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه هذا ما جاء في نص المادة 45 فقرة 2 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أين أثقل المشرع الشريط الساحلي بحساب متر من المنطقة- بإرتفاق عدم البناء عليها، غير أن هذا الحضر لم يكن بات وإنما إستثنى المشرع البناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه، غير أنه لم

يحدد نوع النشاطات الجوارية المرخص لها بالتشييد، فقد أحالها على التنظيم الذي لم يصدر بعد، هذا ما ترك ثغرات قانونية تم إستغلالها بطريقة ما أدت إلى عدة تجاوزات خطيرة .

ركز المشرع الجزائري في هذا القانون على التنمية النوعية والمستدامة للساحل، برز ذلك من خلال تحديده الشروط التعمير بالساحل، في إطار ما جاء به القانون رقم (10-02) المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني التهيئة الإقليمي، الذي تبني برنامج شاملا للعمل الإقليمي بالخصوص في المناطق الساحلية، وهو برنامج العمل الإقليمي لكبح التسحل وتوازن الساحل"، يهدف للتحكم في نمو الساحل وتنميته نوعية، وتهيئته، وذلك قصد تأطير وكبح التوسع العمراني المفرط على حساب الساحل والفضاءات الداخلية، ويهدف هذا البرنامج في مجمله إلى:

-السعي لردع ظاهرة التوسع الطولي للمدن الشاطئية، إذ يتعرض الشاطئ اليوم جراء التشبع والتوسع العمراني لضغوط بيئية، ما جعل البرنامج يشدد على مسألة تفادي التعمير المتواصل والمستمر الرقعة جغرافية كاملة من الساحل خلال مدة 20 سنة المقبلة، وذلك عن طريق تحديد التوسع الطولي للمساحة المعمرة للتجمعات الواقعة على طول الساحل التي تجاوزت ثلاث كيلومترات.

-ضرورة الإبقاء على منافذ سياحية طبيعية بمسافة لا تقل عن 5كلم، تحدد المسافة بين التجمعات المجاورة للساحل ، بالإضافة إلى ذلك أخضع للتنظيم كل البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الإقتصادية المرخص بها، بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة 03كلم إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كما سبق ذكره تحدد شروط هذه البناءات، ونسبة شغل الأراضي وكيفياتها من خلال التنظيم .

جاء القانون رقم (02-02)بجملة من الضوابط التي تحرم في مجملها عمليات البناء في المنطقة الساحلية، وذلك بصفة عمودية أو أفقية بهدف كبح التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية المتواجدة على الشريط الساحلي، وتتضمن هذه المسافة كل من النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة.

في نفس السياق يمنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي، وتتضمن هذه المسافة كل من النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة، كذلك يمنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينها تبلغ 5كلم على الأقل من الشريط الساحلي.

ومنه فلا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا ببناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة إذا كانت هذه المناطق المصنفة ضمن المعالم الثقافية. وفي حالة إنجاز أشغال مخالفة لأحكام هذا المخطط تقوم الجهات المختصة بالرقابة إلى إجراءات

وقف الأشغال مخالفة لأحكام هذا المخطط، وفي حالة عدم الاستجابة تعمل على إعادة الحال على ما كانت عليه تلك المنطقة من خلال هدم تلك البنايات المخالفة لأحكام المخطط مع المتابعة الجزائية.

أ- الحماية القانونية للمناطق الحساسة ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية

ورد في نص المادة 46 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على المميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً لأحكام لتشريع التي تطبق عليها"، من خلال إستقراء نص المادة أعلاه يتضح لدينا أن المناطق المذكورة يمكن تقسيمها إلى نوعان، الأول ذو طابع ثقافي وتاريخي والآخر ذو طابع طبيعي جيولوجي محض.

1- الحماية القانونية الخاصة بالمجالات والمحميات الثقافية والتاريخية

أشار القانون رقم (90-29) المعدل والمتمم، إلى هذه المناطق من خلال المادة 46 المنصوص عليها أعلاه، غير أنه لم يتعرض لها إلا بعد صدور القانون رقم (98-04) المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، والذي تطرق لهذه المناطق من خلال تعريفها وتصنيفها إلى معالم تاريخية، مواقع أثرية ومجموعات حضرية أو ريفية (القطاعات المحفوظة)، تخضع هذه الممتلكات تبعاً لأحد أنظمة الحماية القانونية التالية :

- التسجيل في قائمة الجرد الإضافي.

-التصنيف، الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة

-المعالم التاريخية : تم التطرق في نص المادة 17 من القانون رقم (98-04) لتعريف المعالم التاريخية على أنه إنشاء هندسي ومعماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدة على حضارة معينة، أو حادثة تاريخية، مميزة تستوجب حماية قانونية خاصة من قبل الدولة، وذلك عن طريق تخصيص آليات تمنحها صفة المناطق المحمية المصنفة وطنية أو دولية، وتمنع أي محاولة للمساس بها، سواء بالتهديم أو بالتغيير باستثناء عمليات الترميم المدروسة والتي من شأنها المحافظة على المعلم وإبقائه في حالة جيدة، والتي تكون من قبل جهات مختصة وتحت إشراف أخصائي الآثار من أجل المحافظة عليها من الإندثار، وهي التي تحمل في طياتها تاريخ وماضي البلاد والأمة التي تساهم في إبراز الهوية الوطنية للأجيال الصاعدة، وكذا يعتبر إرث سياحي يستقطب السواح سواء من الداخل أو الخارج.

-المواقع الأثرية :تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات إستكشاف وتقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد وقد تختزن في باطنها آثار وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة، حيث يؤدي إكتشاف آثار مدفونة بواسطة عملية بحث أثري إلى إنشاء موقع أثري، وبالتالي هي مساحة تحتوي على شواهد مادية لأعمال سابقة للإنسان.

2- شروط البناء والتعمير على المناطق الفلاحية

إنطلاقاً من القاعدة الدستورية الرامية إلى حماية الدولة للأراضي الفلاحية، وتكريساً لسياسة التوجيه الفلاحي التي تساهم في تحقيق الأمن الغذائي وتأمين وظائفها الإقتصادية، البيئية، والإجتماعية، الذي جاء بها قانون رقم (08-16) ويهدف حماية الأراضي الفلاحية من الأنشطة العمرانية العشوائية الجائرة، ورد في نص المادة 14 من ذات القانون على وجوب منع كل إستعمال غير فلاحي لأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية طبقاً لأحكام هذا القانون .

لقد أولى المشرع حماية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية من التوسع العمراني على حسابها، من أجل بقاءها على طبيعتها حيث عرفت المادة الرابعة من القانون رقم (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم للأراضي الفلاحية على أنها: "الأرض التي تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله". كما صنفّت المادة 5 من ذات القانون الأراضي الفلاحية، إلى أراضي خصبة وأراضي خصبة جداً ، وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب. وقد وضع المشرع قيود خاصة لاستغلال هذه الأراضي إذ لا يمكن البناء عليها إلا بعد الحصول على رخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية وهو ما تضمنته المادة 35 من ذات القانون في حين يتمّ تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يكون بموجب نص تشريعي خاص ، وذلك قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية والسماح بالزيادة في إنتاجيته وتنافسيته، مع ضمان حماية الأراضي، في حين تضيف المادة 22 من ذات القانون على أنه " يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

وبالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير ومن خلال نص مادته رقم 48 فقد حصرت حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد المحددة ضمن التشريع الساري المفعول في البنائيات الضرورية والحيوية للإستغلال الفلاحية والبنائيات ذات المنفعة العمومية، والتي يجب أن تندرج في جميع الأحوال ضمن مخطط شغل الأراضي المستثمرات الفلاحية ببيعها ولا بتعديل المباني الموجودة فيها سواء بالزيادة في مساحتها أو زيادة حجم وإرتفاع تجهيزاتها الموجودة داخل المستثمرة.

المطلب الثاني : أدوات للتهيئة والتعمير

تطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلى نوعين من أدوات التعمير في الفصل الثالث من هذا القانون، فنصت المادة العاشرة منه حيث "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا للعقوبة يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه المنصوص عليها في القانون". وتكون أدوات التهيئة والتعمير كذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة

للمعارضة بها أمام الغير .كما نصت المادة 11على 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 ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع و المناظر،من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية .

عليه فالمشرع لم يعرف أدوات التهيئة والتعمير واكتفى بتحديدتها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، و هي أدوات للتخطيط على المستوى المحلي.

المبحث الاول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

استحدث المشرع الجزائري قانون تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، بموجب القانون رقم (20/01) بغرض العمل على الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم والملائم لسكان وللأنشطة الاقتصادية والهياكل الأساسية في إطار التنمية المستدامة، وذلك بواسطة المخطط الوطني الذي عليه إعادة الاعتبار للإقليم ووضع الخطوط العريضة من خلال سياسة إقليمية تتضمن تصحيحات من أجل نموذج جديد لتنمية وتهيئة الجزائر في أفق سنة 2030.

فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والذي تمت المصادقة عليه بموجب القانون رقم(10/01) وضع حجر الأساس والبولادر الأولية التي تتيح الربط بين مختلف النشاطات التنموية الإقتصادية والإجتماعية مع ضرورة المحافظة على البيئة وتحقيق استدامتها ، وبعدّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد أهم الرهانات التنموية الكبرى التي تعمل على المخطط الاستراتيجي للتنمية عبر التراب الوطني، فهو يترجم آفاق الاستراتيجية الأساسية للسياسة الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة

المطلب الاول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يعدّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ومخططاً بيئياً وفقاً للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم ، وآلية للتسيير المجالي والحضري ، غير أنه لم يُورد له تعريفاً محدداً، بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم (20-01) المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، بحيث يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية، للسياسة التي تعتمدها الدولة إنتهاجها لتهيئة وتنمية منسجمة مجموع الإقليم الوطني بصفة ، في إطار نظرة شمولية إستشراافية طويلة المدى، كما يبين مساعي الدولة في إرساء التوازن بين الأقاليم، والمناطق المختلفة بالتوظيف العقلاني للفضاء الوطني، ويهدف أيضاً إلى تحقيق العدالة الإجتماعية والفعالية الإقتصادية، مع إدماج البعد البيئي في مسار التنمية حفاظاً على حق الأجيال القادمة.

التهيئة هي: تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم و إبراز مواهبه وامكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة.

التهيئة الإقليمية هي: عملية تنظيمية للمظاهر الجغرافية البشرية والاقتصادية على المستوى الإقليمي أي بوضع خطة ومعايير تأخذ بعين الاعتبار الظروف الطبيعية، البشرية والموارد الاقتصادية وتعرف في مفهومها المعاصر بأنها: "الإدارة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية والاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم.

وهي أيضا عدم إهمال الدولة لأي إقليم وتركه عرضة للمصادفة، لأن كل فضاء هو جزء من التراب الوطني يعترف له بالحق في التطور والرفاه، وعلى الصعيد المحلي، يتعين خلق الشروط التي تمكن الشخص من العمل والعيش في المنطقة التي يرغب في العيش فيها، مع إعادة خلق الروابط مع الإقليم. **سياسة تهيئة الإقليم** على أنها: "سياسات تدخلية إرادية من جانب الدولة قائمة على فكرة عدم ترك الإقليم عرضة للإهمال، ويعرف الإقليم: هو الأساس والبنية التي تتم فيها الأنشطة و حياة المواطنين.

الفرع الاول : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لقد أوردت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم العديد من التعاريف نوجزها في ما يلي: " هو الفعل الذي تعلن من خلاله الدولة سياستها لتهيئة الإقليم، والتي تنوي انتهاجها خلال العشرين سنة القادمة أي يكون على سلم زمني طويل المدى أي العمق الظرفي لجيل كامل".

كما يعني عدم إهمال الإقليم وتركه للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل أحد عناصر الثروة الوطنية، وعليه له الحق في التطور، ولكن في إطار إستراتيجية شاملة ومتحكم فيها، وهو فعل تعلن بموجبه الدولة عن مشروعها الإقليمي، ويبرز الطريقة التي تعتزم الدولة اعتمادها في إطار التنمية المستدامة لضمان التوازن، والإنصاف، وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته، بما فيها الدفاع والأمن الوطني مثلما هي مذكور في المادة 10 من القانون (10-01) والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

يترجم بالنسبة كافة التراب الوطني، التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة " ، وعلى هذا الأساس فإن المخطط هو عبارة عن فعل تبرز بموجبه الدولة عن مشروعها لتهيئة الإقليم ضمن استراتيجية عامة تمتد لمدة 20 سنة لضمان التوازن وإنصاف وجاذبية ترابها الوطني وإرساء دعائم الوحدة الوطنية و تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية وأمنية تستجيب متطلبات السيادة الوطنية و الدفاع ، غير أن المخطط ال يتضمن إجابات وحلول للقضايا المحلية ، إنما يعتني بانشغالات الإقليم الكبرى ذات المنفعة العامة والبعد الوطنيين .ويتم إعداد المخطط الوطني من طرف الدولة بناء على مبدأ التشاور بهدف ضمان مشاركة جميع ، ويصدر عن طريق التشريع لمدة 20 سنة، ويكون المخطط موضوع الفاعلين في مجال تهيئة

الإقليم تقييمات دورية وتحيين كل 05 سنوات لان هذه الوثيقة الإستراتيجية ليست مشروعاً جامدا بل هي قابلة للتحيين ولمتابعة بصفة دورية إضافة المستجدات التي تطرأ على الساحتين الوطنية والعالمية .

ب- خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

1- الطابع المركزي والشمولي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

أقر المشرع الجزائري التخطيط المركزي، كآلية لتجسيد التوجيهات الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث تتولى الدولة إعداد مخطط وطني لتهيئة الإقليم ، باعتبارها صاحبة الإختصاص الأصيل في المبادرة بوضع السياسة الوطنية في مجال التهيئة الإقليمية وإدارتها . بالتالي يعد هذا المخطط مشروع لمجتمع متكامل ومتعدد الأبعاد، يشمل جل القطاعات مطالباً بتنسيق جهودها لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، الإجتماعية، الثقافية والبيئية، وإرساء دعائم الوحدة الوطنية، وبهذا يكون مخططاً مركزياً شمولياً؛ إذ لا يقتصر على قطاع أو مجال واحد إنما تغلب عليه صفة الموحد لمختلف السياسات العمومية

ويقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على توجيهات أساسية تتمثل في الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني والموارد الطبيعية وتنميتها، والتوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية، وحماية التراث الإيكولوجي الوطني وتنميته، وتماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية

2- الطابع الإلزامي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

نظراً لأهمية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إستدرك المشرع الجزائري الوضعية بإضفاء الطابع الإلزامي عليه، بمناسبة عرضه على البرلمان من أجل المصادقة عليه، أين ساهم الثواب ببلورة فكرة الطابع الإلزامي لهذا المخطط على إثر تدخلاتهم ، توج في الأخير بوضع مادة ثانية في قانون المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، لتكرس هذا الإتجاه حيث تنص على مايلي :**تلتزم كل القطاعات الوزارية وكذلك الجماعات الإقليمية، والمؤسسات الوطنية والمحلية، باحت ارم ضوابط وقواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والعمل بها في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها.**

3- الطابع الوقائي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تسعى السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى تحقيق أهداف مختلفة منها: حماية الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجياً واقتصادياً، حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية، التثمين والتوظيف العقلاني للموارد الطبيعية، التراثية والثقافية، وحفظها للأجيال القادمة... إلخ، ومن خلال هذا يظهر ان الأسلوب الوقائي أكثر ملائمة من نظيره العلاجي

4- الطابع العلاجي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يتمثل الطابع العلاجي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، في الإستجابة لرهان إعادة التوازن بين الأقاليم والمناطق المختلفة، بالاستغلال العقلاني للفضاء الوطني، خاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الأقاليم، وكذا التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية. أظهر

الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008 أنّ الإقليم الجزائري إقليم متباين، حيث يتمركز 63% من السكان في الشمال على مساحة تقدر بـ 4% و 28% يتموقعون في مناطق الهضاب العليا التي تمثل 9% من المساحة الإجمالية للإقليم، في حين لا تستقطب مناطق الجنوب التي تمثل سوى 09% من السكان، كما تعرف المدن نمواً ديمغرافياً إستثنائياً، سببه 87% زيادة النمو الطبيعي فيها وظاهرة النزوح الريفي، حيث تضم حالياً 70% من السكان .

أدت هذه الوضعية إلى عدّة إنعكاسات سلبية منها: ظهور أزمة سكن حادة، أزمة العقار الحضري والفلاحي على حدٍ سواء، أزمة البناء الفوضوي... إلخ، كما تشكل هذه الإختلالات مصدر توتر بالنسبة للموارد الطبيعية، وفي هذا السياق سيتم إعادة نشر مليونين ونصف ساكن (تحويل طوعي) من الشمال نحو الهضاب العليا والجنوب في أفق 2030 وتلعب مدن إعادة التوازن دور هام في إستقبال العدد الزائد للسكان ولإستعاب أزمة السكن سيتم إنشاء مليونين وحدة سكنية ضمن البرنامج الخماسي ، 2010-2014 كما يرتقب إعادة توزيع بعض الأنشطة الإقتصادية.

ثانياً: مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

أ- مبدأ التنمية المستدامة. حيث عرّفها لجنة برونتلاند أنها: "التنمية التي تلبي حاجات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية حاجاتهم، أما المشرع الجزائري فقد عرّفها في المادة الرابعة من القانون رقم (03-10) المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة أنها: "مفهوم يعني التوفيق بين تنمية إجتماعية واقتصادية قابلة للإستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية".

وتسمح إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بتحقيق التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة المتمثلة في البعد الإقتصادي، والذي يتمحور حول الإنعكاسات الراهنة والمستقبلية للإقتصاد على البيئة؛ إذ يطرح مسألة إختيار وتمويل وتحسين التقنيات الصناعية، في مجال توظيف الموارد البيئية ، والبعد الإجتماعي الذي يرتكز على الإنسان باعتباره جوهر التنمية، ويتجسد هذا البعد بالسعي من أجل تحقيق العدالة، والإنصاف بين الأجيال الحاضرة والمستقبلية، وكذا بين افراد الجيل الواحد، وقد أقر المشرع الجزائري مسؤولية الدولة في تصحيح التفاوتات في الظروف المعيشية، من خلال نشر الخدمات العمومية، ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء الإجتماعيين، في الأرياف والمدن على حد سواء، وذلك في إطار تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، وأخيرا البعد البيئي، حيث ترتكز فلسفة التنمية المستدامة على حقيقة هامة، مفادها ان الإهتمام بالبيئة هو الأساس الصلب للتنمية الإقتصادية ، لذا يجب وضع حدود أمام الإستهلاك والنمو السكاني، والتلوث وأنماط الإنتاج السيئة ، وإستنزاف الموارد الطبيعية.

ب- مبدأ الحكم الراشد (الحوكمة)

ومن أجل ملائمة أفضل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، تم الإعتماد على أهم مبدأ للحكم الراشد ، والمتمثل في مبدأ المشاركة، الذي مفاده إفساح المجال لمشاركة مختلف الأطراف في تسيير أو إدارة

المسؤولية، وقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة إعمال هذا المبدأ أثناء وضع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وقد تم إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وفق مقاربة تشاركية ومسعى تساهمي واسع، يتجلى في وضع لجنة وزارية مشتركة بين القطاعات المختلفة، والتي عقدت إجتماعات بصفة منتظمة، وبالتشاور مع الفاعلين الإقليميين (اللجنة الولائية)، إضافة إلى إجتماعات عمل منعقدة بين مكاتب الدراسات المعنية ومختلف الوزارات، كما يظهر مبدأ المشاركة في مرحلة التنفيذ، وذلك بإعمال قواعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ومشاركة المجتمع المدني وتفعيل دور الجماعات الإقليمية.

ثالثا: أسس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يرتكز على ثلاثة أسس وبثلاثة استحقاقات أساسية الكبرى يتعين على الجزائر مواجهتها هي:

أ- **الرهان الديموغرافي:** وهو استحقاق مبرمج بدقة مع وصول الموجة الكبيرة من طالبي العمل.
ب- **الرهان الاقتصادي:** بمضمونه المرتبط بالتنافسية وتأهيل الإقليم، ويتزامن هذا الرهان مع إنشاء منطقة التبادل الحر والدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة.

ج- **الرهان الإيكولوجي:** الذي يتطلب الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي في ظل وضعية ندرة واضطراب المياه والتربة حيث تزداد المنافسة قوة بين الاستعمال واستدامة الموارد ، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار المتطلبات التالية:

- الاختلالات في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم، وتفعيل جاذبية الأقاليم: (من خلال انشاء التجهيزات ووفرة الخدمات)، والحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي وتنميته.

رابعا : أهداف وتوجيهات المخطط الوطني

يهدف هذا المخطط الوطني الى :

- خلق نوع من التجانس ما بين القطاعات والأقاليم.
- إعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للجزائر علما أن هذا المخطط قد دعم بكل الوسائل الضرورية الرامية إلى تنظيم الإقليم.

- وتدارك الفجوة واللاتوازن ما بين كل مناطق الوطن.
- وتنمين الإمكانيات من خلال السهر على تحقيق تنمية مستدامة في كل الفضاءات الوطنية. كما يرمي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى:

- ضمان توازن اجتماعي ونجاعة اقتصادية.
- وحماية ودعم ايكولوجي في إطار التنمية المستدامة - خلال العشرين سنة المقبلة-، معتبرا المخطط وثيقة توجيهية واطار مرجعيا مما يستدعي مساهمة كل مسؤول وطني ومحلي في إنجاحه من خلال التفكير في العمل بطريقة وطنية منسجمة وفي إطار نظرة جماعية موحدة وشاملة لتحقيق تنمية مستدامة للإقليم ، ونصت المادة 12 من القانون رقم (01 / 10) السابق الذكر على التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني، والتي يمكن أن نذكر أهمها:

* الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية.

* تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني.

* التوزيع الفضائي الملائم للمدن والتجمعات السكنية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة، ودعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم.

* حماية التراث الأيكولوجي الوطني وتنميته.

* حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتثمينه.

* تماسك الاختبارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية

خامسا : الرهانات الستة الكبرى والخطوط التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

1-نضوب الموارد وأساسا الماء:

2-أزمة عالم الريف

3-انحلال الرابط الديموغرافي-الاقتصادي: الارتفاع الهائل يؤدي استغلال الموارد الطبيعية، وبالتالي وتدمير البنى نتيجة عدم التوازن، لذا يشكل فك الارتباط الديموغرافي الاقتصادي اليوم التحدي الوطني الكبير.

4-الأزمة الحضرية: المسألة الحضرية هي أولوية للمخطط، ليس فقط التنمية الحضرية غير المستدامة، بل لكونها تؤدي إلى مخاطر وخيمة فالمشكل مضاعف: التعمير يؤدي إلى ريف قاحل و عمق البيئة، والمدن تنمو بلا تمركز، ولا نوعية، وهو خطر على الانسجام الاجتماعي وعلى تطور المجتمع، وكذلك على دخول المدن المنافسة الدولية، ويبدو النظام الحضري مختلا بصورة كبيرة، بين قمة المراكز الكبرى الضخمة وقاعدة مبهمة من المدن ذات الوظائف والعلاقات ضعيفة الهيكلة. إن خيارات نمط للتعمير النوعي هي في الواقع خيارات مجتمع ونمط اقتصادي

5-انفتاح الاقتصاد الوطني ورهاناته:

6-تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي.

ثالثا: أسس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يرتكز على ثلاثة أسس وبثلاثة استحقاقات أساسية الكبرى يتعين على الجزائر مواجهتها هي:

أ-الرهان الديموغرافي: وهو استحقاق مبرمج بدقة مع وصول الموجة الكبيرة من طالبي العمل.

ب-الرهان الاقتصادي: بمضمونه المرتبط بالتنافسية وتأهيل الإقليم، ويتزامن هذا الرهان مع إنشاء منطقة التبادل الحر والدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة.

ج-الرهان الأيكولوجي: الذي يتطلب الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي في ظل وضعية ندرة واضطراب المياه والتربة حيث تزداد المنافسة قوة بين الاستعمال واستدامة الموارد ، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار المتطلبات التالية:

-الاختلالات في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم، وتفعيل جاذبية الأقاليم: (من خلال انشاء التجهيزات ووفرة الخدمات)، والحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي وتنميته.

رابعا : أهداف وتوجيهات المخطط الوطني

يهدف هذا المخطط الوطني الى :

-خلق نوع من التجانس ما بين القطاعات والأقاليم.
-إعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للجزائر علما أن هذا المخطط قد دعم بكل الوسائل الضرورية الرامية إلى تنظيم الإقليم.

- وتدارك الفجوة واللاتوازن ما بين كل مناطق الوطن.

- وتنمين الإمكانيات من خلال السهر على تحقيق تنمية مستدامة في كل الفضاءات الوطنية. كما يرمي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى:

- ضمان توازن اجتماعي ونجاعة اقتصادية.

-وحماية ودعم ايكولوجي في إطار التنمية المستدامة -خلال العشرين سنة المقبلة-، معتبرا المخطط وثيقة توجيهية واطار مرجعي مما يستدعي مساهمة كل مسؤول وطني ومحلي في إنجاحه من خلال التفكير في العمل بطريقة وطنية منسجمة وفي إطار نظرة جماعية موحدة وشاملة لتحقيق تنمية مستدامة للإقليم ، ونصت المادة 12من القانون رقم (01 / 10) السابق الذكر على التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني، والتي يمكن أن نذكر أهمها:

* الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية.

* تنمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني.

* التوزيع الفضائي الملائم للمدن والتجمعات السكنية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة، ودعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم.

* حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته.

* حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنميته.

* تماسك الاختبارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية

خامسا : الرهانات الستة الكبرى والخطوط التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

1-نضوب الموارد وأساسا الماء:

2-أزمة عالم الريف

3-انحلال الرابط الديموغرافي -الاقتصادي: الارتفاع الهائل يؤدي استغلال الموارد الطبيعية، وبالتالي وتدمير البنى نتيجة عدم التوازن، لذا يشكل فك الارتباط الديموغرافي الاقتصادي اليوم التحدي الوطني الكبير.

4-الأزمة الحضرية: المسألة الحضرية هي أولوية للمخطط، ليس فقط التنمية الحضرية غير المستدامة، بل لكونها تؤدي إلى مخاطر وخيمة فالمشكل مضاعف: التعمير يؤدي إلى ريف قاحل و عمق البيئة، والمدن تنمو بلا تمركز، ولا نوعية، وهو خطر على الانسجام الاجتماعي وعلى تطور المجتمع، وكذلك على دخول المدن المنافسة الدولية، ويبدو النظام الحضري مختلا بصورة كبيرة، بين قمة المراكز الكبرى الضخمة وقاعدة مبهمة من المدن ذات الوظائف والعلاقات ضعيفة الهيكلة. إن خيارات نمط للتعمير النوعي هي في الواقع خيارات مجتمع ونمط اقتصادي

5-انفتاح الاقتصاد الوطني ورهاناته:

6-تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي.

الفرع الثاني : مجال أعمال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لقد ترجمت أحكام الواردة في قانون المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على أرض الواقع بظهور أول مخطط وطني بموجب قانون رقم (10-02) ،حيث المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل أداة و مرجعيا إطارا للسلطات العمومية، إذ تعتمزم الدولة من خلال هذا المخطط وفي إطار التنمية المستدامة للإقليم ضمان التوازن الثلاثي المتمثل في الإنصاف الاجتماعي و الفعالية الاقتصادية و الإسناد البيئي في أفق 2030 ،كما الاختيارات المحددة بخصوص يجس تهيئة المجال الوطني و تنظيمه على المدى الطويل و ذلك في آفاق 2010- 2030 فهو إذن بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، و بهذا فهو يدمج للتنمية بصفة إلزامية اهدافا اقتصادية و اجتماعية.

يكتسي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لسنة 2010 أهمية استراتيجية من حيث المضمون والشكل ، إذ يشكل ثمرة جهد من الدراسة دامت 05 سنوات، بحيث تمّ الاعتماد في إعداده على 17 كتابا وكل كتاب يحلل موضوعا معينا وعلى لوثائق البيانية بسلاسل مختلفة خرائط، رسومات بيانية ، إحصائيات... إلخ

ويتفرع عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عمليا :

20برنامجا عمليا إقليميا على المستوى الوطني بحيث تلتزم كل وزارة بتحضير 20 مخططا توجيهيا قطاعيا تشمل الموارد المائية، السكك الحديدية، الطرقات، الموانئ، المطارات و الجامعات... وغيرها.

19 مخططا توجيهيا خاصا بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات لمنفعة الوطنية .

09مخططات للبرمجة الإقليمية لتهيئة الاقاليم جمع في إعدادها عدد منت الولايات المتجاورة التي تقاسم المشاكل نفسها وتبحث عن حلول مشتركة .

04 مخططات توجيهية لتهيئة الحواضر الكبرى الأربع وتأهيلها ،وهي : الجزائر، قسنطينة، وهران، وعنابه 48 - مخططا لتهيئة الاقليم على مستوى المحلي

كما بني المخطط على منهجية علمية برغماتية وتسلسلية وثلاثية المراحل، بدأت أوال بالتشخيص ثم إنتقلت إلى تحديد الإشكاليات والسيناريوهات قبل عرض الخطوط والحلول.

أولاً: الخطوط التوجيهية الأربعة والبرامج العشرون للعمل الإقليمي

جاءت الخطوط الأربعة التوجيهية لتهيكل المخطط الوطني ولترد على رهانات تنمية الإقليم

الوطني:

أ- الخط التوجيهي : نحو إقليم مستدام إدماج إشكالية البيئة في بعدها القاري والإقليمي .

ب- الخط التوجيهي إنشاء ديناميات إعادة التوازن الإقليمي يهدف هذا الرهان الذي يقع في قلب مسعى تهيئة الإقليم إلى بروز خطوط جديدة للتقسيم واستقطابات جديدة تهيكّل تنظيمًا متجددا يربط فضاءات متميزة وأكثر تكامل وتضامنا بين المكونات الكبرى للإقليم، وترقية نظام حضري أكثر تسلسل .

ج- الخط التوجيهي خلق شروط جاذبية وتنافسية الأقاليم : وفي هذا السياق المزدوج يخلق المخطط الوطني شروط التنافسية والجاذبية للأقاليم

د- الخط التوجيهي : تحقيق الإنصاف الإقليمي

ثانيا : الادوات المحفزة لتهيئة الإقليم

أ- الصندوق الوطني لتهيئة وجاذبية الإقليم) علاوات تهيئة وتنمية الإقليم : وتشمل المستوى الوطني والمستوى المحلي وهي علاوات موجهة لدعم المستثمرين لتطوير أنشطتهم وتقييمهم ومتابعتهم لبلوغ الأهداف المرجوة لتهيئة الإقليم .

د- عقود تنمية الإقليم : تنفيذ هذه العقود المنصوص عليها قانونا يتم إبرامه بين الدولة أو إحدى أو عدة جماعات محلية وشركاء اقتصاديين آخرين في إطار تجسيد المخطط الوطني .

ثالثا : إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمصادقة عليه

تتولى الدولة إعداد المخطط تطبيقا للمادة 02 من القانون السابق الذكر، حيث ينشأ ويشكل مجلس وطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي يساهم في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية والجهوية حسب المادة 21 من نفس القانون، ويصادق عليه عن طريق التشريع لمدة 01 سنة وفقا للمادة من الأولى من القانون رقم (01-10) السابق الذكر، يكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس سنوات، حسب الأشكال نفسها تطبيقا للمادة 01 والمادة الأولى 10 فقرة 10 من القانون (01-10) السابق الذكر، ويكون باقتراح من المجلس الوطني لتهيئة الإقليم. وتجدر الإشارة إلى أن إعداده يعتبر فرصة نادرة وجد موحدة بالنسبة لمجل الدوائر الوزارية حيث يعقد اجتماع اللجنة المشتركة بين القطاعات والتي تجمع مختلف الوزارات القطاعية المعنية بتهيئة الإقليم بصفة منتظمة، وقيامها بمسعى تساهمي وتشاوري مع الفاعلين الإقليميين على امتداد إعداد المخطط، وهذا ما يسمح بتحقيق الانسجام بين الأهداف والبرامج الخاصة بالمخطط الوطني ومختلف أهداف وبرامج الوزارات من خلال مخططاتها الرئيسية، لذا يعد إعداد المخطط الوطني هو انتاج مسعى أفقى فيما بين القطاعات والوزارات ويجب أن يتجلى هذا الطابع في المرحلتين الكبيرتين للمخطط الوطني: أثناء إعداده من خلال اجتماع اللجنة المشتركة بين القطاعات، واجتماع العمل بين مكاتب الدراسات المعنية ووزارة التهيئة العمرانية

والبيئة ومختلف الوزارات، وأثناء تجسيده: وهو ما سنتحدث عنه في النقطة الموالية. وتجدر الإشارة إلى أن تطبيق المخطط يكون بصورة تدريجية، فهو مخطط ذو قيمة من حيث محتواه، ومن حيث مسار تنفيذه، والذي يمر بمرحلتين أساسيتين هما:

-المرحلة الأولى، تمتد إلى سنة: 2015

وتتميز بهيمنة الدولة ويقع على عاتقها تجسيد برامج تهيئة الإقليم
ب-المرحلة الثانية وهي مرحلة الشراكة والتي تمتد من 2015 إلى غاية استكمال تنفيذ المخطط الوطني آفاق 2030، حيث تتطلب إشراك أطراف أخرى إلى جانب الأجهزة الرسمية في الدولة، على غرار القطاع الخاص وفعاليات المجتمع المدني والمواطنين.

الفرع الثاني : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل: *مخطط أو تخطيط: يعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير وتوجيه نشاط العمرانيين خلال تحديد المسار الذي يندرج عن طريقه تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير.

*توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأداة أخرى للتعمير فهو بموجب المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية للمخطط شغل الاراضي. * التهيئة:تحدد تطور منسجما لمجموع الإقليم مغطي بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم .

*التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب قانون التعمير عرفت المادة 16 من القانون رقم 29-90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي". نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة (1) (كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية).

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية .ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا.

وهذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير، فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 10/2 من القانون رقم (90-29) كما أن المخطط التوجيهي، عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعيه، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغيرالمادة 10/1 من القانون رقم

(90-29) فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون رقم 29-90 والتي جاء فيها :
يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

ثانيا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

تحدد المادتان 16 و 18 من القانون رقم (90-29) موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي :

-يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية(المادة 16 من القانون رقم (90-29)

-يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاعات المختلفة (المادة 18 من القانون رقم (90-29) .

-يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية (المادة 18 من القانون رقم (90-29) .

-يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها(المادة 18 من القانون رقم (90-29) . إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون رقم 29-90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1-القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما (ومستحوزات) التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

2-القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات.

3-قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي و للتهيئة والتعمير.

4 -القطاعات غير القابلة للتعمير: و تشمل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلأم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي

لا يسمح إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.

ثالثا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

أ- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يلي:

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

2- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ب- التقنين : او لائحة التنظيم : يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات وهذا التقنين يبين:

1- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 (المتعلق بحماية الساحل وتثمينه).

2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

3- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها

5- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 29-90 سالف الذكر.

6- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيئات والفيضانات.

7- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

8- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

9- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3- وثائق بيانية : تشمل على المخططات الآتية:

أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب- مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:

القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون رقم 29-90.

بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

ب- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ت- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب و التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

ح- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

د- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يمكن أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

1-دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.

2-تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

يحدد شروط عقلنة استعمال الأرض و يهدف إلى الاستغلال العقلاني و الأمثل للموارد الاقتصادية

3-دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل

4-تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلة العمرانية.

5-تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.

6-تحديد الأماكن الغابية وكفاءة حمايتها وترقيتها.

7-تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

8-تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.

9-التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.

10-التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته

11-التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.

يوضع على مستوى البلدية أو البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية ويهدف الى صياغة صور مجاله تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشتت التشريعات الخاصة التهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إبتاع قواعد وإجراءات معيّنة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كفاءات إعداد وتحضير المخطط، ثم إجراءات عرضه للاستفتاء العمومي، وإجراءات المصادقة عليه، فهذه الإجراءات الواجبة الإلتزام لإعداد تضمنها المرسوم التنفيذي رقم (91-177) الذي حدد إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه، وحسب المادة 24 من القانون رقم (90-29) فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية. وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم (177-91) المعدل والمتمم عبر ثلاثي مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات ويشترط المرسوم التنفيذي رقم (91-177) حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموماً ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم (90-29) التي تنص على أنه "يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي".

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية المعنية، كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلامها بقرار صدورها. إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من قبل الوالي المختص إقليمياً، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلديتين أو أكثر" تنتمي إلى ولايات مختلفة، فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف

بالجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة 4(1) من المرسوم التنفيذي رقم (91-177) السالف الذكر.

كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم (91-177) التي جاء فيها: " إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم (08-90) المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية. لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية، وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثلهم في ذلك، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أ- **المصالح المستشارة إجباريا** هي المديرات الولائية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي، والنقل، والأشغال العمومية، والمباني، والواقع الأثرية، الطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة وتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء.

ب- **المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء:** ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبليغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي.

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية، التابعة للدولة ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم تُجب خلال المهلة المنصوص عليها اعتبر سكوتها هذا موافقة ضمنية للمشروع لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قراراً بهذا الصدد، وتوجب

المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 أن يتضمن هذا القرار ما يلي:
 -تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 -تعيين الموظف المحقق أو المفوضين المحققين، بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
 -يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي. ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا 45 يوما ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية:
 أ-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 ب-سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

ج-الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من التنفيذي رقم (91 - 177) ، يرسل هذا الملف مرفوقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام الملف وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون رقم (90-29)
 - بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
 -بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات الآتية:

-الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

وبالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصايات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (91 - 177) التي جاء فيها: لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا لأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990....."والمادة 28 من القانون رقم (29-90) تنص على حالات محددة تمكن مراجعة المخطط التوجيهي وهي :

- *إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية.
 - *القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإنباع .أ.
 - *و إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة.
 - * كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك.
- ويصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي وفقا لنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة.

الفرع الثالث : مخطط شغل الأراضي

هو ثاني أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضاري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام،المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية ، وكذلك الخضراء، الارتفاقات والشوارع والطرق ، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من البناء عليها، تماشيا مع مخطط التهيئة والتعمير .

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفه قانون التهيئة والتعمير رقم (29-90) في نص المادة 31 بقولها : " يحدّد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء "...ويعرف أيضا على أنه:" عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط

الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على مستوى محلي.

كما يعطي خطة واضحة ودقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض، تهدف إلى رسم تخطيط مستقبلي مراقب ومدروس، قصد التحكم في التوسع العمراني للمدن، واتباع الطريقة الأنجع لاستخدام الأراضي وهو ما يجب التأكد منه، بحيث أن هذا التحديد الذي جاء به مخطط شغل الأراضي يتوجب أن يتم في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا شيء طبيعي ما دام أن المخطط التوجيهي هو الذي يحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وبالتالي يشترط أن تتوافق وتتلاءم معه، وهو ما يخلق مشاكل عدة.

ثانيا: موضوع مخطط شغل الأراضي

يدور موضوع مخطط شغل الأراضي بالأخص حول مسألة تقسيم القطاعات إلى مناطق، بالإضافة إلى تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية.

من خلال إستقراء النصوص القانونية الخاصة بمخطط شغل الأراضي يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يشر بصفة صريحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق إلا أن الملاحظ أن الدور التفصيلي الذي يلعبه المخطط يحتم عليه ذلك، فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين، قسم للمناطق العمرانية، وقسم للمناطق الطبيعية وبالتالي فهو يقسم القطاعات إلى مناطق بهدف تسهيل عملية الرقابة من خلال تحديد المناطق القابلة للبناء والمناطق التي يحظر عليها ذلك والواجب حمايتها.

1-المناطق العمرانية : هي عبارة عن المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية لمباشرة عملية البناء عليها، يرمز إليها بحرف "U" ونظرا لخصوصية كل منطقة يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية مثل: المناطق المعدّة للبناء الذاتي، المناطق التاريخية، المناطق المعدّة للنشاط الحرفي، وأخرى..

2-المناطق الطبيعية: هي تلك المناطق التي تتعدم فيها التجهيزات العمومية أو توجد بصفة ضئيلة جدا، ويحرم البناء عليها فهي تشمل المناطق الواجب المحافظة عليها مثل تلك المناطق التي يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة عامة شروط البناء فيها، أو يمنع بصفة نهائية البناء عليها، وهي المناطق التي تتمتع بميزات وثرورات طبيعية وثقافية بارزة أو مناطق فلاحية ذات الجودة والمردود العالي، أو المناطق المعرضة لظواهر طبيعية تشكل خطرة في حالة البناء عليها دون إحترام الإجراءات والشروط الخاصة بالبناء في مثل تلك المناطق، ويرمز لهذه المناطق بحرف.

ثالثا : أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم (29-90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم (04-05) فيما يلي:

-تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

-يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالها. تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة. وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور ويحدد الارتفاعات، تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها،

تعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها
تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لكل بلدية أن تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي وفق طبيعة كل بلدية ومساحتها والكثافة السكانية بها. والهدف من ذلك هو خلق مركز للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ، كما يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي جزء منها فقط.

رابعاً: محتوى اعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا فيما يتعلق بمدة إجراء الاستقصاء العمومي التي حددت في هذه الحالة بستين 60 يوماً ، يتضمن ملف مشروع مخطط شغل الاراضي من لائحة تنظيم ووثائق بيانية تساعد على اعداده ويمر بعدة اجراءات للمصادقة عليه حتى يصبح ملزماً للجميع ، الادارة، الأفراد.

أ-محتوى مخطط شغل الاراضي

نصت المادة 32 من قانون رقم (29/90) على هنا : " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية" ، وعليه فإن مخطط شغل الاراضي يتكون الزامياً من اللائحة التنظيمية وهي لائحة التنظيم، والوثاق البيانية

1-لائحة التنظيم أو النظام

هذه اللائحة التنظيمية تعد الاساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية لذلك لا بد ان تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع، لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم مايلي:

-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الاراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

-جانبا القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ، وكذا نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

-ويحدد معامل شغل الاراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الارض.

ونصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم (175/91) على معامل الكثافة القصوى للبناء أنه يحدد نسب المناطق الحضرية في البلديات ويهدف للحد من الكثافة القصوى للبناء في محاربة المضاربة في السوق العقارية ، وتجنب ازدحام المراكز الحضرية بالإبقاء على الحيز اللازم من المساحة والحد من البناءات العالية إلى البناءات الأفقية .

مما سبق يتبين أن شروط شغل واستخدام الأرض هي:

1-**المنافذ والطرق**، وصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الارضية وموقف للسيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

2-**موقع المباني** بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها ، موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة،موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة وارتفاع المباني والمظهر الخارجي.

3- كما تبين لائحة التنظيم **نوع المنشآت والتجهيزات العمومية** وموقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وفق آجال انجازها. من خلال هذا التقنين تتحدد الاسس التي يقوم عليها مخطط شغل الأراضي في اطار التفصيل الدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي لشغل الاراضي وعلى اساسه يتم تنفيذه على ارض الواقع وفق المقاييس المعتمدة في اطار الوثائق البيانية.

2-الوثائق البيانية

حسب المادة 18/ فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) فإنّ هذه الوثائق يتم تحريرها انطلاقا من مخطط المسح وهي تشمل ما يلي :

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .

- مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبين الحركة الطبوغرافية.

وقد عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (318/05) المؤرخ في المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (178/91) المؤرخ في المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المادة 18 بإضافة الوثائق اللازمة للوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تسبب من اخطار على السكان، وكذا ليتلاءم مع التعديلات التي حدثت أيضا في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه الوثائق هي:

* خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية . وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.

اضافة الى تحديد مساحة الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الاراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة اقليميا حسب نفس الاشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

* مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 و 1/1000 يبرز الاطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

* مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/1000 وهي تعد الوثيقة الأساسية في الوثائق البيانية لمخطط شغل الاراضي حيث تتحدد بها:

-المناطق القانونية المتجانسة

-موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.

-المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

-مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هو محدد في المخطط الطبوغرافي ، يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن كل المخططات تتجز ووجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية.

بما أنّ المادة 18 مكرر فقد نصت على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه والقانون رقم (04 / 20) المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تكملة للإجراءات التي تضمنها أيضا لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير.

والملاحظ أن لائحة تنظيم مخطط شغل الاراضي تماثل لائحة تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن مخطط شغل الاراضي جاء تفصيلي لما ورد في المخطط التوجيهي ولكن يعاب على مخطط شغل الاراضي أن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي نظرا لأهميته في الوثائق الكتابية والمرجعية للمخطط ، فقد نص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأغفل ذكره في

مخطط شغل الاراضي ، لأن التقرير جد مهم في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الاقليم المعني.

الفرع الرابع : إجراءات إعداد المخطط شغل الاراضي

لا تختلف طريقة اعداد مخطط شغل الاراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الاجراءات طالما انه يتم على المستوى اللامركزي حيث تنص المادة 34 من قانون رقم (29/90) على أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل الاراضي يحضر مشروعه رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، وعليه تمر إجراءات إعداد المخطط بما يلي:

أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية

تنص المادة 35 من القانون رقم (29/90) على انه بعد عرض مشروع المخطط على المجلس الشعبي البلدي تتم الموافقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلديتين أو عدة بلديات، وأكدت نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم بأن يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ، كما يتم مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداده .

ثانياً: تبليغ المداولة

بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص اقليميا بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط ، ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس او المجالس الشعبية المعنية حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم.

ثالثاً: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط

يصدر الوالي قرار برسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي استنادا إلى ملف يتكوّن من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب أن يشمل مخطط شغل الاراضي والمداولة المتعلق به ، إذا كانت الاراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر بقرار من الوالي ويقترح من رؤساء البلديات المعنية ، أما اذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية .

ويمكن اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الاراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية المتدخلة اختياريًا أو وجوبيا في اعداد مخطط شغل الأراضى. غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين

البلديات حول اعداد مخطط شغل الاراضي لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية وهو الصحيح ، طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود عدة بلديات ولا يمكن ان توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة العمومية المشتركة لمجلس شعبي بلدي واحد كما هو وارد في نص المادة 06 : "غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي". مما يستوجب تعديل المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم.

رابعا : إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية والمجتمع المدني

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الادارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، وهناك هيئات تستشار اختياريا وأخرى وجوبيا.

1-الهيئات والمصالح الادارية والعمومية التي تستشار اختياريا

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الادارية والعمومية كتابيا بمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي وهي:

* رؤساء غرف التجارة.

* رؤساء غرف الفلاحة.

* ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.

وتكون لديهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للملف إبداء رأيهم حول المشاركة في مشروع اعداد مخطط شغل الاراضي.

2-الهيئات والمصالح الادارية والعمومية التي تستشار وجوبا

الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية المتمثلة في: التعمير، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل ، الاشغال العمومية، المباني والمواقع الاثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وأضافنا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (318/05) المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدلة للمادة 08 المصالح التالية وهي: البيئة ، التهيئة العمرانية، السياحة وأضافنا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (166/12) المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدلة للمادة 08 مصلحة الصناعة وترقية الاستثمارات.

الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى المحلي وهي: -توزيع الطاقة. النقل.

-توزيع الماء، وأضافنا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (166/12) المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدلة للمادة 08 مصلحة الضبط العقاري. ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس

الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح العمومية التابعة للدولة بحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) وتمهل مدة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية .

3- عرض المخطط للاستقصاء أو التحقيق العمومي

وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ والطريقة وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء و يبلغ الوالي بنسخة من القرار. يحدد هذا القرار ما يلي:

*المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

* يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

* يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

* ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي إلا ان المشرع الجزائري لم يحدد المدة اللازمة لإعداد المخطط من طرف المصالح المختصة مما يفتح المجال أمامها للمماطلة في إعدادها وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني، كما انه وقع في نفس الغموض المتعلق بعرض المخطط للتحقيق العمومي حيث نصت المادة 10 من المرسوم رقم (178/91) المعدل والمتمم على عرضه الاستقصاء العمومي : " يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي... أما من خلال نص المادة 14 من القانون رقم (90-29) فأخضعه للمصادقة ، ينشر.. ومخطط شغل الاراضي للمصادقة عليهما"..... أما المادة 36 من القانون رقم (90-29) فنصت على اخضاعه للتحقيق العمومي " يطرح مشروع شغل الاراضي ..للتحقيق عمومي" في حين تتم المصادقة عليه من الجهة المختصة والمحددة بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم واللفظ الصحيح هو التحقيق العمومي ومن المفروض أن يكون نص المادة 10 كما يلي: " يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للتحقيق العمومي "

تدون كلّ معلومات التحقيق في سجل خاص مرقم ومؤشر يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق المفوض، وبعد 15 يوم الموالية يقوم المفوض المحقق بتحرير محضر القفل ويرسل سجل الاستقصاء مرفوقا بمحضر القفل والاستنتاجات المتوصل إليها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

4-المصادقة على مخطط شغل الأراضي

إذا وجدت تعديلات على المخطط عند الاقتضاء يرسل مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30يوما إبتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا، وتتم المصادقة

على المخطط المعدل عند الاقتضاء بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير، كما يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية:

- * الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- * المصالح التابعة للدولة للمكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- * الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

بعدها يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه:

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

ويصبح ساري المفعول بعد إنقضاء 60يوما من تاريخ المصادقة عليه.

ولم يوضح المشرع الجزائري الاجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع المخطط في حين انه يصدر رأيا وليس قرار أي استشاري وليس ملزما بموجب نص المادة 14من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المعدل والمتمم، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد ان رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي ، ولعل السبب في اعتبار رأي الوالي ملزم لأن مخطط شغل الاراضي حساس وجد مهم ويتطلب الدقة مما يستوجب استشارة الوالي حوله برأي ملزم.

5-مراجعة مخطط شغل الاراضي

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المنصوص عليها بنص المادة 37من القانون رقم (29/90)المعدل والمتمم ، وبعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن وتبلغ المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الاجراءات والأشكال لإعداده. أما مبررات المراجعة حسب نص المادة 37من القانون رقم (29/90) هي :

* إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الاولي.

* إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

* إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية.

* إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

* إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية

ويخضع المخطط المعروض للمرجعة لنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقاً في عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي.

وما يمكن ملاحظته بشأن مخطط شغل الأراضي وإجراءات أعداده والمصادقة عليه مقارنة بالتطبيق العملي على أرض الواقع، أن المخطط لا يستجيب بشكل متوازن للتدخل الملاءم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية بسبب عدم الأخذ بالأولويات في التدخل وكذا المرحلة المعتمدة لإعداده، وبالتالي ينتج عن ذلك غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية مما يضعف قدرته على ضبط وتنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.

الفرع الخامس : صور مخالفة مخطط شغل الأرضي

أولاً: التجاوزات الواردة على الإطار الغير المبني

يمكن أن تأخذ هذه التجاوزات الصور التالية:

1-صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية: إن البنائات القصدية تطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة بالمادة 683من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بنائات فعلية لكنها تعتبر في حكم البنائات المعدومة، حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بأنها أرضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية

2-صورة الاستيلاء على المساحات العمومية: إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من المصلحة المخصصة للفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء العامة، حيث ونظرا لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسييجها أو ضمها لبناءاتهم.

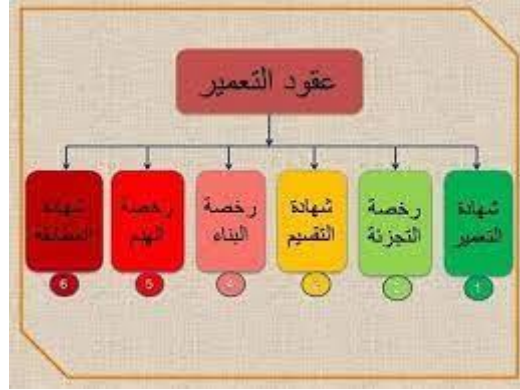
3-صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة: إن المستفيد من شبكات التهيئة سواء كانت قنوات لصرف المياه أو شبكات للكهرباء أو الغاز عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي لا شك ذلك خطرا حقيقيا على الأشخاص وألا يغير مواقع هذه الشبكات والممتلكات.

ثانياً: التجاوزات الواردة في الإطار المبني

والتي بدورها قد تأخذ الصور التالية :

1-صورة العمارات المشوهة: إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف، وهو أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات على هذه السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارة وسطوحها أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة للغرس أو التسييج أو لبناء مرآب خاص، وحتى محاولة توسيع المساكن أفقيا كبناء الشرفات أو إنجاز باب للاستعمال الخاص...الخ.

2-صورة التوزيع العشوائي للبناءات الفردية :عادة ما تكون البناءات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع فيها البناءات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصفيف، والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من الحركة أو توصيل شبكات التهيئة، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي.



المبحث الثالث : وثائق التعمير

تعريف وثائق التعمير أنها: "مجموعة الوسائل والأدوات القانونية والإدارية التي بموجبها تتدخل الإدارة العمومية للسماح بإنجاز برامج التجهيز والتهيئة والإنشاء والتأهيل في مساحة محددة بالذات " .قانون التهيئة والتعمير 90-29 ، المعدل والمتمم.

أولاً: وثائق التعمير المتعلقة بعمليات التهيئة

مجموعة من الشهادات تسبق عملية البناء الغرض منها تهيئة الأرض المناسبة للعملية العمرانية، فالقاسم المشترك بينهم هو عدم الانطلاق في أشغال البناء، وعليه ندرس كل من شهادة التعمير، رخصة التجزئة، وشهادة التقسيم.

أ-شهادة التعمير

شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في اجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء.

1- تعريف شهادة التعمير : تجد شهادة التعمير أساسها القانوني في نص المادة 51من قانون التهيئة والتعمير . حيث تنص على ما يلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، أن يحصل عمى "بطاقة معلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، " وفي نفس السياق جاءت المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم (15-09) المتعلق بعقود التعمير.

أن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".
لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، لذلك لم يرتب أي جزاءات عن عدم الحصول عليها أو طلبها، غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات، كما وثيقة جديدة أطلق عليها تسمية "بطاقة معلومات" وهي نفسها شهادة التعمير غير بطاقة المعلومات لا تشترط هوية المالك وتتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، لا سيما، ظهور صدوع زلزالية، انزلاق في انهيار، انسياب الوحل، تعرض القطعة الأرضية للفيضانات، والأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات المواد الكيماوية. وفي كل الحالات يجب ان تستمد هذه القطعة الأرضية وجودها من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2- إجراءات الحصول على شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به، (وتشمل هذه الوثائق حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المتعلق بعقود التعمير على ما يلي: طلب بتحديد القطعة الأرضية، تصميمًا يوضح جدول القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، بإضافة المعلومات لا تتضمن هوية المالك في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميًا مقابل وصل ثم تقوم مصالح التعمير لدى البلدية، يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أدوات التعمير المعمول بها، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية، ثم يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة يَوْمًا الموالية لتاريخ ابداع الطلب ، وبينما كانت مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ التبليغ.
ارتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أما بطاقة المعلومات فتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر.

أما فيما يخص منازعات شهادة التعمير، فيمكن للشخص المعني الذي لم يرضى بمضمون الشهادة أو في حالة سكوت البلدية في الأجل المطلوبة أي 15يوما ، أن يودع طعنًا لدى الولاية، ولهذه الأخيرة

تسليم الشهادة أو الرفض خلال خمسة يّوماً، وللمعنى بالأمر الحق أن يقدم طعنا ثانياً أمام وزارة السكن والعمران والمدينة إذا لم يتم الرد على طعنه، ولهذه الأخيرة أن تأمر مصالح الولاية بالرد ايجاباً أو سلّبا خلال 15 يّوماً، وفي الأخير للمعني بالأمر الحق أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة اقليمياً.

لقد حدد التنظيم نموذج محدد لشهادة التعمير و بطاقة المعلومات ،وهو كما يلي:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :

دائرة :

بلدية

مصلحة

قرار يتضمن شهادة التعمير

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد

.....)

الساكن(ة) بـ

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل

الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي(COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض(CES) :

الارتفاع الأقصى:

المواصفات الأخرى

:.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل

الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه) .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في.....

ولاية :

دائرة :

بلدية

مصلحة

بطاقة المعلومات

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات
تحضير عقود التعمير وتسليمها

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد

.....)

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل

الأراضي.....

و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي(COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض(CES) :

الارتفاع الأقصى:

المواصفات الأخرى

.....:

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ب- رخصة التجزئة

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، التي تقوم البلديات ووكالتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي.

1- تعريف رخصة التجزئة

رخصة التجزئة "تتطلب لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"، واستنادا لهذا النص وكتكملة له نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم (15- 19) (المتعلق بعقود التعمير، وتصدر رخصة التجزئة بشكل قرار اداري وهو خاضع لشروط إصدار القرارات الإدارية من قبل الإدارات العمومية، وعليه يتعين على صاحب رخصة التجزئة إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال احداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، وساحات تقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري والحرفي واقامة محلات مهنية.

2- إجراءات منح رخصة التجزئة

يرسل طلب رخصة التجزئة والملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، حيث يتكوّن الملف من الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية.
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية التي تشمل حدود ومنحيات وموقع القطعة الأرضية.
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة المضرة بالصحة العمومية، ومعالجة الدخان إلخ.
- مذكرة تشمل على قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحاتها، طبيعة الارتفاقات ودراسة التأثير على البيئة... إلخ.

وفي كل الحالات يجب إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، وبعد استكمال كل التحقيقات الضرورية لذلك يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، عندما تكون من اختصاص رئيس المجلس البلدي أو في غضون الثلاثة أشهر الموالية لإيداع طلب في الحالات الأخرى التي يكون اختصاص إصدارها من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يكون إصدار رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي عند وجود مخطط شغل للأراضي أو تجاوزه مرحلة التحقيق العمومي يكون إصدار رخصة التجزئة

من صلاحيات الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، أو بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

يكون إصدار رخصة التجزئة من صلاحيات الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، ومدة صلاحية رخصة التجزئة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ يتّم لم التبليغ وعليه تعدّ ملغاة إذا لم يتمّ الشروع في أشغال التهيئة في هذه المدة، وإذا الانتهاء من الأشغال التهيئة المقررة في الاجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات.

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و يمكن رفض تسليم هذه الرخصة في البلديات التي لا تملك الوثائق أعلاه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وأو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، و تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، ونسخة أخيرة منه مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة التي تقوم بنشر قرار الرخصة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به.

أما فيما يخص منازعات رخصة التجزئة فهي خاضعة لنفس المنازعات المنصوص عليها في شهادة التعمير.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

طلب رخصة التجزئة
المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....
.....

2- عنوان المالك (رقم ونهج):

.....
.....

بلدية:

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية

.....

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية

5- رقم الهاتف

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال

7- عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها

.....

8- اساحة الإجمالية للقطعة الأرضية

9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة

10- مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها

11- عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها

12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى

15.. الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:..... في
 المقاطعة الإدارية:.....
 دائرة:.....
 بلدية:.....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها

رقم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل.....
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف(السيدة، الأتسة، السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 و بمقتضى رأي الشباك الوحيد.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، و يخضع ذلك للتحفظات التالية:

.....
المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها
 في:.....

المادة 3: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها،

هي:.....

المادة 4: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 -إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل
المادة 5: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6: عند إتمام أشغال التهيئة ، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان التجزئة تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.

المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة 10: ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب/

الوالي

ج- شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية .

1-تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصاً طبيعياً او معنوياً بطلب منه، يرغب في تقسيم عقاره المبنى، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكية المبنية الى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني.

وتطرق لهذه الشهادة المشرع في نص المادة 59من قانون التهيئة والتعمير. والمادة 33من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المتعلق بعقود التعمير. حيث تنص أنه: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبني شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام". ويجب تبرير تواجد البناية عمى

قطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو سند إداري مثل شهادة المطابقة أو غيرها

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي

2- إجراءات الحصول على شهادة التقسيم:

يقوم المعني بالأمر أو موكله بتقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم وملف يشمل كل من نسخة من عقد الملكية، تصميم للموقع، تصاميم ترشيديّة، حدود القطعة الأرضية، مخطط كتلة البنايات، وبيان شبكات التهيئة واقتراح تقسيم البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ مقابل وصل على أن يقوم اعداد الملف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير.

عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف. وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً

براي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، بعدها تبلغ شهادة التقسيم للمعني بالأمر خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد صلاحيتها بثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها، أما فيما يخص منازعات شهادة التقسيم فهي نفسها منازعات شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
 دائرة:.....
 بلدية:.....
 مصلحة:.....
 في:.....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم:.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....
 إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....
 من طرف (السيدة، الأتسة، السيد):.....
 الساكنة(ة) ب.:.....
 بخصوص أشغال:.....
 بمقتضى:.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 بمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 و بمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يلي:

المادة الأولى: يخضع تسميم شهادة التقسيم لمتحفظات الآتية:.....

.....

المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم و مساحاتها في:.....

.....

المادة 3: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ثانيا: وثائق التعمير المتعلقة بعمليات الإنشاء

أ- رخصة البناء

الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء فهي "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونًا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد العمران.

ويشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس والواجهة والاستعمال أو الوجية و الهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام القانون والتنظيم المعمول به.

1- موضوع رخصة البناء:

المشرع لرخصة البناء في نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح". ونستنتج من هذه المادتين ان لرخصة البناء مجموعة من العناصر وهي:

* صدور قرار اداري لبناء من سلطة مختصة.

* أن يكون قرارا قَبْلًا.

* أن يشمل الترخيص إقامة جديد او تغيير بناء قائم.

كما نستنتج من هذه المادتين ان رخصة البناء تشترط من أجل القيام بالعمال التالية:

* كل تشييد لبنائات جديدة مهما كان نوعها.

* كل تمديد لبنائات موجودة.

* كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية.

* كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييح

فكل البنائات مهما كان نوعها ومكانها مشترطة برخصة البناء ، ما عدى البنائات التي تحتمي

بسرّية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية

والتنظيمية في مجال التعمير والبناء

2- إجراءات الحصول على رخصة البناء

يرسل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونًا او الهيئة أو المصلحة المختصة

لها قطعة الأرض أو البنانية، طلب رخصة البناء والملفات المرفقة له في ثلاث نسخ بالنسبة للبنائات

الفردية وثمانية نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل.

الملف ما يلي:

نسخة من عقد الملكية أو ما يعادلها، ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية، ملف تقني .
ويتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي هذه الحالة يرسله إلى المصالح المستشارة في أجل الثمانية أيام التي تلي إيداع الطلب وهذه المصالح المستشارة هي الجمعيات الناشطة في مجال العمران والبيئة، ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، ومصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، ومصالح البيئة.
وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمارة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً ب أري مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية 8أيام الموالية لتاريخ الطلب.

ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية. مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية. ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

*التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية

*مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600وحدة سكنية.

*الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

*المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المتبقية لا سيما السكنات الفردية.

وفي كل الحالات يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية في طلبات ترخيص البناء في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب خلال العشرين يوماً الموالية للتاريخ إيداع المطلب وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ما إذا كان الملف ناقصاً أو موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل اعلاه من تاريخ التبليغ بالنقص، ويسري مفعوله من تاريخ استلام هذه الوثائق و المعلومات.

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارية لكل مشروع أو استئناف بعد أجل الصلاحية المحدد، و يتوج بالحصول على رخصة جديدة تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا

تتطور إجراءات التهيئة والتعمير و توجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى.

وعلى صاحب رخصة البناء أن يضع خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80سم توضع فيها كل المعلومات والبيانات الخاصة بالمشروع.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....:

دائرة.....:

بلدية.....:

طلب رخصة البناء

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4ربيع الثاني عام 1436الموافق 25يناير سنة 2015الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

- 1-اسم و لقب المالك أ و التسمية:
- 2-عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية:
- رقم الهاتف:
- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية.....:
-
-
- 4-عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):
- بلدية.....:
- 5-رقم الهاتف.....:
- 6-نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:
-
-
- 7-عنوان المشروع:
-
- 8-المساحة الإجمالية لمقطعة الأرضية.....:
- 9-طبيعة الطلب.....:
-
- 10-نوع المشروع.....:
-
-
- 11-الاستعمال الحالي لمقطعة الأرضية و البناءات الموجودة.....:
-
- 12-مشماتل البناءات الموجودة و مقاساتها.....:
-
- 13-الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى.....:
-
-
- 14-الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناءة.....:
-
-

حرر ب.....في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في.....

ولاية:.....

المقاطعة الإدارية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/أو الوالي المنتدب/ أو الوالي ل:.....أو الوزير المكلف بالعمران.
نظرا لمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
طرف (السيدة، الأنسة، السيد.....
السكنة (ة) ب.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
و بمقتضى.....
و بمقتضى.....
و بمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير،
و بمقتضى رأي الشباك الوحيد ل.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

- المادة الأولى:** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
- المادة 2:** يخضع تسليم رخصة البناء لمتحفظات الآتية.....:
- المادة 3:** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
- المادة 4:** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5:** تلتصق نسخة واحدة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) و شير واحد (1) و يمكن الاطلاع عمى الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.
- المادة 6:** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول عمى رخصة البناء، لكل مباشرة أشغال أو استئنافا إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه و ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8:** يقوم أصحاب الطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.
- المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10:** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية/ أو المقاطعة الإدارية

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب/
الوالي/
الوزير المكلف بالعمران

ب- شهادة المطابقة

شهادة المطابقة قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات مهما رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

1-موضوع شهادة المطابقة

على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبًا بانتماء المشروع، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير.

عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي وعليه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وتسليم شهادة المطابقة هو اثبات أن عملية البناء جاءت محترمة لقواعد البناء المنصوص عليها قانونا في رخصة البناء وعليه فهي تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصًا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة.

2-إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

على المستفيد من الأشغال أن يودع تصريحا يشهد فيه الانتهاء من الأشغال خلال ثلاثين يومًا الموالية للمدة القانونية للأشغال والمنصوص عليها في رخصة البناء، في نسختين هذا بالنسبة للسكنات الفردية ومحضر تسليم معدًا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور ونرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويتم التحقيق في العملية من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. ثم تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة عشر يومًا إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ثم يعلم المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل ثمانية أيام على الأقل، ثم تجري عملية المراقبة وتذكر في المحضر جميع الملاحظات ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها وبعدها يقوم رئيس المجلس

الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا تبين أن عملية الأشغال جاءت مطابقة لرخصة البناء.

وفي الحالة العكسية تعلم السلطة المختصة المعنيين بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له ويمنح له أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من أجل القيام بالمطابقة بالمرّة الثانية وبعدها تمنح شهادة المطابقة أو ترفض.

3-شهادة المطابقة عن طريق التسوية:

نظر لعملية الإهمال التي عرفها قطاع العم ارن في الج ازئر خلال التسعينات من القرن الماضي وبداية القرن الجديد ونظّار لأهمية الموضوع وهذه الشهادة فقد خصها المشرع بقانون رقم خاص وهو القانون رقم (08- 15) يحدد قواعد مطابقة البناء وانجازها ، ويلزم هذا القانون كل من يقوم بتشييد بناية أن يكملها ويحقق مطابقتها، حيث يمنع القانون مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغل بناية، قبل إتمام مطابقتها .

وتشمل عملية المطابقة مجموعة من الحالات منحها المشرع فرصة للتسوية والانسجام مع قواعد التهيئة والتعمير وحصر هذه الحالات كالآتي:

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي مطابقة للأحكام الرخصة المسلمة .
- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وعليه يجب تقديم تصريح في خمسة نسخ طبقًا لاستمارة يقدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .
- ثم يرسل التصريح المرفق بالملف والراي المحلل لمصالح التعمير على مستوى البلدية خلال خمسة عشر الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ثم تقوم هذه المصالح بجمع الآراء والملاحظات وتبدي رأيها خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ استلامها الملف، وبعدها يمنح للمعني بالأمر أجل لتسوية بنيته لا يتعدى 24 شهر في كل الحالات.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة:
 بلدية:
 مصلحة:

قرار يتضمن شهادة المطابقة

المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

رقم:
 المجلس الشعبي البلدي للبلدية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف(السيدة، الأتسة، السيد.....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى محضر جرد رقم.....
 بالنسبة لمبانيات المسترجعة من الجميور و بنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي و التجهيزات
 و بمقتضى محضر استلمب الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني لمبنااء.....
 تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يلي:

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية:

-

 المادة 2: تتكون البناءية التي تمت مراقبتها منمستويات، و التي يكون تقسيمها كما يأتي:
/1
/2
/3
/4
/5
/6
/7
/8
/9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ج-رخصة الهدم

تطرق المشرع الجزائري لرخصة الهدم في نص المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير، حيث نص أنها: "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف"، وفي نفس السياق ذهبت اليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم (15- 19) المتعلق بوثائق التعمير.

فأول ما يشترط في هذه الرخصة هو منع عملية هدم لبناء واقع ضمن أملاك تاريخية او سياحية او معمارية او ثقافية او طبيعة وهذا نظرا لحماية هذه المناطق واعتبارها تراثا مشتركا. ثاني موضوع لرخصة الهدم هو في حالة تقديم رخصة بناء، وتكون قطعة الأرض المزمع البناء عليها، فيها بناء سابق فنص المشرع على إمكانية طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

موضوع لرخصة الهدم هو حالة **البنائات الآيلة لانهييار** طبقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المتعلق بعقود التعمير، والتي تنص: "يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنائات الآيلة لانهييار" هناك حالة هدم البنائات المشيدة دون رخصة بناء ورفض حب القيام بعملية التسوية للحصول على شهادة المطابقة وفي حالة رفض منح شهادة المطابقة لوجود اختلالات كبيرة في البناء وبناء على نص المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير، فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (8أيام، ابتداءً من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة.

لرخصة الهدم مثلها مثل باقي وثائق التعمير مراحل يجب اتباعها من أجل إصدارها وعليه يتعين لصاحب عملية الهدم أن يقدم طلباً لرئيس المجلس الشعبي البلدي في ثلاث نسخ مرفقاً بملف إداري وتقني، وبعدها يحضر الشباك الوحيد طلب رخصة الهدم حسب الاشكال نفسها المتعلقة بطلب رخصة البناء، وتسلم في أجل لا يتعدى شهر واحد في شكل قرار إداري، إلا أنه إذا كانت عملية الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهييار البناية فلا يمكن رفضها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....
دائرة.....
بلدية.....

طلب رخصة اليدم

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و
(تسلمها)

- 1- اسم و لقب المالك أو التسمية.....
- 2- عنوان المالك (رقم و نيح.....
بلدية.....
- رقم الهاتف.....
- 3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية.....
- 4- عنوان صاحب الطلب: (رقم و نيح.....
بلدية.....
- 5- رقم الهاتف.....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال.....
-
-
- 7- عنوان البناية التي سيتم هدمها.....
-
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية.....
- 9- طبيعة الطلب.....
-
- 10- نوع و استعمال البناية التي سيتم هدمها.....
-
- 11- مقاسات البناية التي سيتم هدمها.....
-
- 12- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى.....
-
-
- 13- الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم.....
-
-
-

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ