

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

ناجي نسرين

موسي نور الهدى

يوم: 10 جوان 2024

أدوات التعمير في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	مساعد	استاذ	جروني خالد
مشرفا	محاضرا	استاذ	حمشة مكي
مناقشا	مساعد	استاذ	قدواري فاطمة الزهراء

السنة الجامعية: 2023 - 2024



شكر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى أستاذنا المتواضع والخلوق الأستاذ حمشة مكي، على ما قدمه لنا من توجيهات و ملاحظات قيمة.

كما يسعدنا أن نتقدم بخالص الشكر و الامتنان إلى أساتذة القانون بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة محمد خيضر بسكرة.

وكذلك نتوجه بالشكر الى كل الأطر الإدارية بالكلية، وأخيرا نشكر كل من قدم لنا يد العون في هذا العمل المتواضع، جزاهم الله جميعا خير الجزاء.

إهداء

الحمد لله حبا وشكرا و امتنانا، الذي أنا اليوم أنظر إلى يوم طال انتظاره، وقد أصبح واقعا أفخر به.

إلى من كلفه الله بالهبة و الوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... إلى من احمل اسمه بكل افتخار... أبي الغالي حفظه الله وأدام عليه الصحة و العافية.

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب و الحنان و التفاني... إلى بسمه الحياة و سر الوجود... إلى من كان دعائها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي... إلى الغالية أمي.

إلى المحبة التي لا تنتهي... إلى الخير بلا حدود... إلى من شاركتهن كل حياتي... أنتن زهرات حياتي... أنتن جوهرتي الثمينة و كنزي الغالي، حماكم الله.... أختي و بناتهما.

إلى من هم عزوتي وسندي في الحياة.....إخواني وزوجي أدامهم الله ضلعا ثابتا لي.

إلى رفاق الخطوة الأولى و الخطوة ما قبل الأخيرة... إلى من كانوا خلال السنين العجاف سحبا ممطرا.... صديقاتي العزيزات.

الطالبة: ناجي نسرین

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى:

أبي الذي يذل جهده ودعمي ماديا و معنويا وبكل ما بوسعه، والى أمي التي كانت دائما ترافقتني بدعواتها المباركة وكلماتها اللطيفة، أهدىكم هذا التخرج من أعماق قلبي، وقلبي ينبض لكما بالشكر و الامتنان يا أعلى ما أملك في الوجود و أطال الله في عمرهما.

إلى من كانوا السند و الداعم الكتف الذي أتكى عليه عندما تقرر الحياة أن تميل بي، ومن كانوا خير عون لي في دربيإخوتي الأعزاء.

إلى اللواتي أمسكن بيدي حين توقفت الحياة عن مد يدها ليأخواتي الغاليات.

إلى من أعطوني من ينابيع معرفتهم و خبرات حياتهم الكثير، إلى جميع أساتذتي الكرام عبر جميع الأطوار التعليمية.

إلى جميع أصدقاء الدراسة.

إلى من يجعل الحياة أجمل بوجودها، إلى من يتزين قلبي ببسماتها، صديقتي الجميلة نسرين.

الطالبة: موسى نور الهدى



مقدمة

يعتبر التعمير عملية تخطيطية لأشغال البناء و تطوير البنى التحتية، بما في ذلك إنشاء المدن و تجديدها و توسعها بهدف تحسين ظروف العيش لسكانها، و يتضمن أيضا التطوير الحضري و الريفي و توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية بطريقة متوازنة و مستدامة، لذا يشكل التعمير قضية أساسية في التشريع الجزائري وذلك لتقاطعه مع العديد من جوانب التنمية و الكثير من المعوقات التي تتطلب تحديات متزايدة تتعلق بالمجال العمراني، و ذلك نظرا للإرث الاستعماري المعقد في هذا المجال وما تلاه من مشاكل غداة الاستقلال عند إعادة البناء، لأن عملية التعمير تشمل التطوير المدني و الإصلاحات الزراعية و الحفاظ على الموروث الثقافي، بالإضافة إلى مواكبة النمو الديموغرافي السريع و متطلبات التحديث العصري.

بعد تبني الجزائر للنهج الرأسمالي في دستور 1989، وضع مجموعة من الآليات و القوانين الرامية إلى ترسيخ مبادئ التنظيم العمراني ، و تشمل هذه الأدوات مخططات التهيئة العمرانية، القوانين الخاصة بالبناء و التعمير، إلى جانب اللوائح التنظيمية التي تضبط عملية استعمال الأراضي و توزيع الموارد، بحيث تحتل هذه الآليات مكانة بارزة ضمن الإطار التشريعي في الجزائر، إذ تشكل عمادا رئيسا للبنية التنظيمية و حجر الأساس للتخطيط الحضري و التنمية المستدامة، فقد تطورت التشريعات لتتناسب مع العقبات التي واجهتها البلاد منذ تأسيس نظامها القانوني المستقل، وقد توج قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير، كأول قانون يتكفل بسياسة المدينة و العمران في الجزائر، المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004²، بالإضافة إلى النصوص القانونية الأخرى المتصلة بموضوع التعمير لاسيما قانون رقم 25/90 المتعلق

¹ القانون 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 02/12/1990 .

² بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 05/04/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 صادر في 15/08/2004، يعدل ويتمم القانون 29/90 .

بالتوجيه العقاري¹، و القانون رقم 15/08 المتعلق بتسوية البناءات و تحقيق المطابقة².

1. أهمية الموضوع:

لموضوع أدوات التهيئة و التعمير أهمية بالغة تكمن في علاقته بالسياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، و التي يمتد تأثيرها إلى جميع مناحي الحياة المتعلقة بالصحة، البيئة، الوقاية من الكوارث و تسييرها، وكذا حماية التراث الثقافي في إطار العمران المتوازن . إضافة إلى قلة الدراسات القانونية المستفيضة التي تناولت الموضوع، خاصة وأن الكثير من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير تم إصدارها في السنوات القليلة الأخيرة.

2. أهداف الموضوع

تهدف هذه الدراسة الى:

-دراسة و تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير في الجزائر.
-إعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة و التعمير و تحديد إستراتيجيتها في تنظيم عملية التعمير .

3. أسباب اختيار الموضوع

هناك عدة أسباب ساهمت في اختيارنا للموضوع من الناحية الذاتية و الموضوعية من

أهمها:

-من الناحية الذاتية: الموضوع كان من أكثر المواضيع التي شددت انتباهنا من بين المواضيع المقترحة لنيل شهادة الماستر، بالإضافة إلى ميلنا نحو الملكية العقارية كونها جزء مهم من حياتنا اليومية وكون الموضوع فيه عنصر من الحداثة ولم يتطرق إليه العديد من الباحثين.

¹القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر 26/95، ج ر 5/5.

²القانون رقم 15/08 ، المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر العدد 3،44، اوت 2008.

-أما من الناحية الموضوعية: لمعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير، لاسيما و أن النصوص القانونية الخاصة بها كثيرة، و أيضا كثرة النزاع على الرخص و الشهادات للتعرف على الوسائل الممنوحة للإدارة من أجل الرقابة و التحكم في النسيج العمراني.

4. الدراسات السابقة

لقد تطرق لموضوع أدوات التعمير في التشريع الجزائري العديد من الباحثين على اختلاف تخصصاتهم و لعل أهم هذه الدراسات نذكر:

أطروحة الدكتوراه للأستاذ مكي حمشة بعنوان "حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، سنة 2018/2017، حيث تناولت الدراسة الآليات القانونية المكرسة لحماية البيئة ضمن قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري.

أطروحة الدكتوراه لتونسي صبرينة تحت عنوان النظام القانوني للعمران في الجزائر، تخصص قانون البيئة و العمران، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة كلية الحقوق، سنة 2018/2019، بحيث تناولت هذه الدراسة موضوع البيئة في مواجهة التطور العمراني .

5. إشكالية الدراسة

يطرح موضوع الدراسة إشكالية ذات أهمية كبيرة وهي :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع أدوات التعمير؟

و تدرج تحت هذه الإشكالية جملة من تساؤلات فرعية ومن أهمها:

ما المقصود بالتخطيط العمراني في التشريع الجزائري؟

ما هو دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم المجال؟

ما هو دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم حركة البناء بصفته مخطط للمشاريع الكبرى؟

ما المقصود بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير؟

ماهي الطبيعة القانونية لعقود التعمير؟

6. المنهج المتبع

وقصد الإحاطة بجميع جوانب الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة نرى أن المنهج اللائق لهذه الدراسة هو المنهج التحليلي الذي سيظهر من خلال تحليل مختلف الأحكام القانونية المرتبطة بموضوع الدراسة، و لكن ليس قبل أن نعتمد على أدوات تجسيد المنهج المتبع وهي أداة وصف الجوانب النظرية لوثائق التعمير في التشريع الجزائري.

7. هيكل الدراسة

تجسيدا للمنهج المتبع في الدراسة تقتضي قواعد منهجية البحث القانوني الاعتماد على

الخطة الآتية:

في الفصل الأول المعنون الأدوات التخطيطية للتهيئة و التعمير نتولى بدراسة وتحليل الجوانب النظرية و الجوانب القانونية و الإجرائية من حيث البحث في عملية اعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في (المبحث الأول)، و مخطط شغل الأراضي في (المبحث الثاني)، إلى جانب هذا سنتطرق إلى دراسة القواعد العامة للتهيئة و التعمير في غياب المخططين (المبحث الثالث).

أما الفصل الثاني المعنون بالآليات العملية في التعمير، أي نظام الرخص و الشهادات التعميرية، فسننولى فيه دراسة أحكام أهم الرخص على التوالي، رخصة التجزئة العقارية(المبحث الأول)، ثم رخصة البناء (المبحث الثاني)، على أن نتولى البحث في أحكام مختلف الشهادات و الرخص المرتبطة بالبناء و تقسيم العقارات (المبحث الثالث).

وفي الخاتمة سنرصد كل ما سنتوصل إليه من نتائج واقتراحات.

الفصل الأول:

الأدوات التخطيطية

للتهيئة والتعمير

تمهيد:

يخضع التوسع العمراني للعديد من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني، كما يتم إخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني الذي سيغطي المدينة من ارتفاع الأبنية و المساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق... وما الى ذلك، ومن هذه القوانين القانون 29/90 المعدل و المتمم و المراسيم التطبيقية له لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم و المرسوم 178/91 المعدل و المتمم، اللذين جاءا على التوالي لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS، كما تبني المشرع أيضا قواعد عامة للتهيئة للتعمير، كبديل في حالة صعوبة تغطية بعض المناطق بالمخططين السابقين و المؤطرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

تبعاً لذلك سوف نتولى بشيء من التفصيل تبيان دور هاتين الآليتين في استغلال الأراضي و التحكم في المجال حيث نخصص (المبحث الأول) لدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، متبوعاً بدراسة مخطط شغل الأراضي في (المبحث الثاني)، أما في حال غياب هاتين الآليتين يتم تطبيق القواعد العامة للتهيئة و التعمير كتعمير بديل (المبحث الثالث).

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كتقدير استشرافي

لقد نص المشرع الجزائري على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و تحديدا في الفصل الثالث منه من القسم الثاني المواد من 16 إلى 30، وذلك للأهمية البالغة له في وضع الخطوط العريضة لتهيئة مجال المنطقة التي يغطيها، مما استوجب تحديد مفهومه(المطلب الأول)، ثم دراسة مشتملات هذا المخطط (المطلب الثاني)، و لأجل معرفة الطبيعة القانونية المعدة لهذه الأداة يستوجب الأمر معرفة إجراءات تحضير و اعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(المطلب الثالث) .

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يجب تحديد المقصود منه (الفرع الأول)، ثم سنقوم ببيان موضوع هذا المخطط (الفرع الثاني)، وفي الأخير سنوضح الأهداف البيئية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 16 من القانون رقم 29/90 على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو: "أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹.

نستخلص من نص المادة السابق ذكره أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو: وسيلة للتخطيط لمجال معين و التسيير الحضري، يقوم بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية الخاصة ببلدية أو بلديات معينة بحيث تكون بينها مصالح وعوامل مشتركة مثل شبكة المياه أو وسائل النقل الحضري... وما إلى ذلك، مع الأخذ بالحسبان جميع تصاميم التهيئة و

¹ المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

مخططات التنمية، كما يتولى ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي فهو يوضع لتنظيم استخدام الأراضي و تنظيم عمليات التعمير ويتم توقيع الجزاءات عند مخالفتها، كما يضع دراسة مستقبلية للمجال على مدى 20 سنة¹.

إضافة لكونه قابل للمعارضة وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 29/90 : " تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة و التعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها امام الغير".

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نص المشرع الجزائري على موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 18 من القانون رقم 29/90 على أن يتضمن ما يلي :

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع .
- تحديد توسع المباني السكنية وتمرکز المصالح و النشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها².

بالإضافة إلى تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية وذلك وفقا لنص المادة 16 من القانون 29/90³.

و لأجل تسهيل التحكم في المجال الذي يشمل هذا المخطط نص المشرع على تقسيمه الى 04 قطاعات تتمثل في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، و القطاعات غير القابلة للتعمير.

¹ الفقرة 01 من المادة 22 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

² المادة 18 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

³ المادة 16 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

• **أولاً: القطاعات المعمرة:** يقصد بهذه القطاعات جميع الأراضي التي تحتوي على بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها مستحوزات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق وما الى ذلك، بالإضافة الى اشتمالها أيضا على أجزاء يجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها¹، والملاحظ فيها أنها قطاعات مشبعة عمرانيا وتتميز بالكثافة العمرانية ويقتصر دور المخطط التوجيهي في صيانتها او ترميمها.

• **ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير:** هي أراضيتم برمجة تعميمها خلال فترة زمنية بين 5 سنوات و 10 سنوات لبلوغ كثافة عمرانية عالية في فترة محددة، بمعنى ذلك أن القطاعات المبرمجة للتعمير هي أراضي احتياطية تستعمل على الأمدن القصير (5 سنوات) و الطويل (10 سنوات) قصد مواجهة الاحتياجات المختلفة سواء كانت هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية أو غير مجهزة.²

• **ثالثاً: قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى البعيد أي في فترة زمنية مقدرة ب20 سنة وذلك حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتاً لارتفاع بعدم البناء، ولا يرفع الارتفاع في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أوالإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، غير أن هناك استثناءات يمكن عندها الترخيص بالبناء فيه وفقاً لحقوق البناء الضعيفة جداً وهي : في حالة الترخيص بتجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي، في حالة البناءات اللازمة للتجهيزات الجماعية و انجاز العمليات

¹المادة 20 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم .

² مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في

الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، سنة 2018/2017، ص113.

ذات المصلحة الوطنية، في حالة الترخيص بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية او المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ¹.

• **رابعا: القطاعات الغير قابلة للتعمير:** يعرف المشرع الجزائري هذا النوع من القطاعات من خلال نص المادة 23 من القانون رقم 29/90 بأنها: "تلك القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات"، يعني أن هذه المناطق يشمها ارتفاع عدم البناء كقاعدة، لكن ان وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة، قد تكون هذه المناطق محميات أو مناطق أثرية أو قد تكون أراضي فلاحية ذات جودة عالية.

الفرع الثالث: الأهداف البيئية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

باستقراء المواد من 16 إلى 22 من القانون 29/90 نجد أن للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عدة أهداف يرمي إلى تحقيقها على مستوى البلدية أو البلديات التي يغطيها، تتمثل أساسا في :

- الاستغلال العقلاني للمجال وذلك من خلال تقسيم المناطق التي يغطيها الى قطاعات وتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للمنطقة.
- يحدد التقديرات المستقبلية للمنطقة التي يغطيها سواء على الأمد القصير الذي يقدر بخمس سنوات أو الأمد المتوسط الذي يكون بين الخمس سنوات و العشر سنوات، أو الأمد البعيد الذي يفوق العشرين سنة .
- حماية المواقع الحساسة مثل الأراضي الفلاحية و المناطق الأثرية والطبيعية و المناطق السياحية والغابية بحيث يحتوي مخطط التهيئة و التعمير على مخططات الوقاية من المخاطر.

¹ المادة 22 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

• كما يهدف الى تحقيق المنفعة العمومية من خلال توفير مختلف المرافق الضرورية و التجهيزات اللازمة مثل شبكة النقل و المواصلات ،تنظيم شبكة نقل مياه الشرب و تجهيزات تخزينه ومعالجته.

المطلب الثاني : قوام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتمثل محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا لنص المادة رقم 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91¹ المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 في القواعد التنظيمية(الفرع الأول)، الوثائق و المستندات البيانية(الفرع الثاني)، وأخيرا التقرير التوجيهي(الفرع الثالث).

الفرع الأول: القواعد التنظيمية

أو لائحة التنظيم التي تقوم بتحديد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل قطاع من القطاعات المنصوص عليها في المادة 19 من القانون 29/90 وتشتمل على ما يلي:

التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لإجراءات خاصة، كأن تكون حقوق البناء منصوصا عليها وبدقة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل و تتميته المنصوص عليه في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002² المتعلق بحماية الساحل وتتميته.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى والوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر عدد 62 الصادر في 01/06/2006 المعدل والمتمم ايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19، الصادر بتاريخ 01/04/2012.

² القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتتميته، ج ر عدد 10 الصادر في 2002.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ونوع الأعمال والخدمات.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.
- المناطق الزلزالية حسب درجة تصنيف قابليتها لخطر الزلزال.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل¹.

الفرع الثاني: الوثائق والمسندات البيانية

وهي تجسيد تقني وترجمة ميدانية لما جاء في لائحة التنظيم الذي هو جانب من التهيئة الموافق عليه من قبل مخطط ال(PDAU) ويتم إعدادها بمقياس مكبر يتراوح ما بين 1/10.000 الى 50.000²، وتتمثل هذه المستندات حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 فيما يلي: مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

- مخطط التهيئة يبين الحدود الآتية:

القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29/90.

بعض أجزاء الأراضي و المتمثلة أساسا في: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 29/90.

المساحات التي تتدخل في مخططات شغل الأراضي.

- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

¹ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، ط 2015، ص ص 74/73.

² عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، ط1، الشركة المغربية للطباعة والنشر، المغرب، ص 45.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للمخاطر الطبيعية
- المخططات الخاصة بالتدخل و تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية أو التنظيمية المعمول بها.

الفرع الثالث: التقرير التوجيهي

هو عبارة عن تقرير يبرز ويشرح اختيارات التهيئة المنصوص عليها في خرائط استعمال الأراضي وتحديد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة كما يشير الى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا مرحلة تغطية المناطق المعنية بمخطط شغل الأراضي.¹ يتكون التقرير التوجيهي حسب المادة 17 السابقة الذكر مما يلي :

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب الوطني .
- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية .

المطلب الثالث : إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و يجب إتباع إجراءات محددة قانونا ولا يمكن تجاوزها لأي سبب، و تتمثل في ثلاثة إجراءات رئيسية وهي: إجراءات تحضير وإعداد المخطط التوجيهي(الفرع الأول)، ثم إجراءات المصادقة عليه(الفرع الثاني)، و المراجعة والتعديل كآخر إجراء(الفرع الثالث).

¹مكي حمشة، المرجع السابق، ص101.

الفرع الأول : إجراءات تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

اشترط المشرع لتحضير و اعداد هذا المخطط إتباع جملة من الإجراءات وفق مراحل معينة وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 177/91، و تتمثل هذه الإجراءات في :

أولا : إجراءات مداولة الإعداد

يتم تقرير اعداد هذا المخطط عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص بلدية واحدة أو عدة بلديات¹، يجب أن توضح هذه المداولة التوجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المعني، بالإضافة الى كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي و التعمير، و إيرادات القائمة المحتملة بالتجهيزات ذات المنفعة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90 .

ثانيا: تبليغ المداولة

بعد صدور قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن مشروع المخطط يتم تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا للمصادقة عليه، و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أ المجالس الشعبية لمعنية لإبلاغ سكان المنطقة التي سيغطيها هذا المخطط.

ثالثا : إصدار قرار ترسيم الحدود

بعد انتهاء مدة نشر المداولة يصدر القرار المتعلق برسم حدود المحيط الذي سيتدخل فيه المخطط التوجيهي، تختلف الجهة المصدرة للقرار حيث يصدره الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، و يصدره الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، المعدل و المتمم .

الداخلية بموجب قرار وزاري مشترك، هما المختصان بإصدار قرار ترسيم الحدود) إذا كان التراب تابع لولايات مختلفة¹.

رابعاً: تبليغ المؤسسات والهيئات العمومية

بعد صدور قرار الإعداد يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية ، و رؤساء الجمعيات المحلية للمتفرقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و تمنحهم مهلة 15 يوما من استلامهم الرسالة للإفصاح عن ما إذا كانوا يرغبون في المشاركة في صنع القرار و تعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم² ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي أكد قانون التهيئة والتعمير على ضرورة استشارتها وجوبيا بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المصالح المستشارة وجوبا هي الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، و البريد والمواصلات، بالإضافة إلى الهيئات و المصالح العمومية على المستوى المحلي المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه .

يتم نشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية ويتم تبليغه للإدارات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية³ ويتم إمهالها مدة 60 يوما لإبداء رأيها و وملاحظاتها، وسكوتهما عن الرد يعتبر موافقة.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل و المتمم.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم.

خامسا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء مدة 60 يوما المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لاستقصاء مدة 45 يوما، ويقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يحدد المكان و الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي فيه أو فيها، بالإضافة إلى تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين و بيان تاريخ انطلاق التحقيق و انتهائه، كما يتم إصدار قرار يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

يتم نشر قرار عرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، و تبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا .

يفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما و موقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين¹ الذين يقومون بتوقيعه بعد انتهاء المدة القانونية، ويتولون في 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفرع الثاني: إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 على: " يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف".

¹ اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص82.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي حسب المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 من قبل هيئات مختلفة تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية التي يغطيها المخطط، فيصادق:

- الوالي: بموجب قرار صادر بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
 - لوزيران المكلفان بالتعمير والجماعات المحلية: بموجب قرار وزاري مشترك، بعد استشارة الوالي المختص إقليميا أو الولاية حسب الحالة بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يفوق عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
 - موجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير: إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد سكانها عن 500.000 ساكن، وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة¹.
- هذا ويجب أن يتضمن ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الوثائق التالية:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
 - رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية البلدية.
 - الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 التي سبق شرحها وهي "اللائحة التنظيمية، الوثائق والمستندات البيانية والتقرير التوجيهي.

يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات التالية: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو

¹ مكي حمشة، المرجع السابق، ص 113

رؤساء المجالس الشعبية المعنية، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية وهي الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

الفرع الثالث : مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إجراء مراجعة المخطط التوجيهي إجراء حساس مما جعل المشرع يمنحه إلى الجهة الوصية التي صادقت عليه فقط بتوفر حجج مقنعة و قوية، وهو ما جاءت به المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 فلا يمكن مراجعة هذا المخطط إلا لأسباب تم ذكرها في المادة 24 من القانون رقم 29/90 وهي :

- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير و القطاعات المعمرة و قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع.
- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة و المرسومة¹، يعني أن ما تم برمجته لم يعد كافي لإشباع احتياجات أفراد المنطقة، أو بسبب كثرة الأخطاء المعمارية، و يمكن القول أن إجراءات تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي يتم وفقا لأشكال إعداد و تحضير هذا المخطط.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي كتعمير تنظيمي

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوسيلة الثانية التي تبناها المشرع بموجب القانون رقم 29/90 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و تتمثل مهمة هذا المخطط في تنظيم الأرض و المجال بصفة مفصلة ودقيقة، و كان أول ظهور له سنة 1990 بعدما تخلت الجزائر عن التخطيط المركزي الموجه.

دون القانون رقم 29/90 مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث منه، في المواد من 31 إلى 38، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي

¹ المادة 28 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

1991 إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه¹، و عدل و تم بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005²، وسنحاول في هذا المبحث دراسة مخطط شغل الأراضي بدءا بمفهومه في (المطلب الأول) و محتواه في (المطلب الثاني)، و أخيرا دراسة إجراءات إعداده في (المطلب الثالث).

المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي يجب تعريفه (الفرع الأول)، ثم تبيان موضوعه (الفرع الثاني)، وأخيرا استخلاص أهدافه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

لقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من القانون 29/90، على انه "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"³.

انطلاقا من هذا التعريف يتضح لنا أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذلك تبيان كيفية استعمالها، لاسيما ما تعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها و واجهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و ارتفاعات المقررة عليها، و النشاطات المسموح بها، الى غير ذلك من التوجيهات الأساسية، شرط أن تكون هذه التوجيهات مطابقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 26 لسنة 1991.

² المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 51، لسنة 2005.

³ الفقرة الأولى من المادة 31، القانون 29/90، المرجع السابق .

⁴ تونسي صديرة، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة كلية الحقوق، سنة 2018/2019، ص 123.

كما عرف على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضيات و المظهر الخارجي لها و كذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت و تحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي إضافة إلى حماية المساحات العمرانية و كذلك الطبيعية¹. كما عرف مخطط شغل الأراضي أيضا بأنه: " عبارة عن وثائق شاملة تهدف لتثبيت القواعد العامة و صلاحيات استخدام الأراضي بما تضمنه من أدوات محلية للتخطيط الحضري من ناحية وموضوعا ومحلا للعمل المشترك بين عدة مصالح تابعة للدولة على المستوى المحلي من ناحية أخرى".

وعليه فان هذا المخطط يعتبر أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية بأكملها، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

الفرع الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي

يشترك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهمها:

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال و تنظيم عملية التعمير على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تحت طائلة توقيع الجزاءات نص عليها القانون رقم 29/90

- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي و دقيق لصلته بالملكية العقارية
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قابل للاحتجاج به

¹ العربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر . باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، سنة 2014/2015، ص106.

² مومن يمينة، "مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني"، مجلة التعمير و البناء، المجلد 05، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2022 ، ص 03

أمام الغير وفقا للمادة 10 من القانون رقم 29/90¹.

• يغطي مخطط شغل الأراضي كل بلدية أو جزءا منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون 29/90 التي جاء فيها: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي..."

أما مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون 29/90 التي جاء فيها: "يجب تغطية كل بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"².

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي

تحدد المادة 31 من القانون 29/90 الأهداف التي يرمي إليها مخطط شغل الأراضي التي تتمثل فيما يلي:

- يحدد و بصفة مفصلة بنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيى و القصوى من البناء المسموح بها المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجى للبناءات .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- يحدد الارتفاعات .
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

¹ المادة 10، القانون رقم 29/90 تنص على انه :تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي... قابلة للمعارضة بها امام الغير".

² إقنولي أولاد رايح ، المرجع السابق ، ص88.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها¹.

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي الغرض منه هو تنظيم و تعمير المدينة التي يغطيها و ذلك من خلال عرض لائحة التنظيم في (الفرع الأول)، والوثائق و المستندات البيانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : لائحة التنظيم

عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية تفسر ما تتضمنه الوثيقة الثانية (المستندات البيانية)، من رموز تبين الاستعمالات القانونية للأراضي و التجهيزات المقررة و كذلك برامج تنمية البلدية أو البلديات المعنية، و تركز على نوع المباني المرخص بها أو المحظورة لكل منطقة بهدف خلق التجانس، كما توضح أيضا حقوق البناء لاسيما معامل شغل الأراضي²، نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 على ما يلي :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- قواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء التراب و نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة³.

و كذلك تتضمن لائحة التنظيم في مخطط شغل الأراضي شروط التي يجب توفرها و تكون مرتبطة باستخدام الأراضي وهي كالتالي:

- المنافذ و الطرق .
- وصول الشبكات إليها .

¹ المادة 31 الفقرة الثانية من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

² حمشة مكي ، المرجع السابق، ص 143.

³ المادة 18 الفقرة الاولى ، المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم .

- خصائص القطع الأرضية .
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة .
- ارتفاع المباني .
- المظهر الخارجي .
- موقف السيارات .
- المساحات الفارغة و المغارس.¹

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية

تتكون هذه الوثائق والمستندات البيانية فيما يلي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
 - مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
 - خريطة بمقياس (1/500 أو 1/100) تحدد القواسر الجيوتقنية للتعمير للتراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني .
 - مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/100) يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة .
 - مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/100) يحدد ما يأتي:
1. المناطق القانونية المتجانسة .
 2. موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية
 3. خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة ما إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية .
 4. المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها

¹ المادة 18 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/100) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 من المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال العمرارية و العمرارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .
وعليه فإن المخطط بيان الموقع يستثني جميع المخططات المذكورة في البند 2 و تعد وجوبا بمقياس 1/500 ، وهذا اذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضارية¹

المطلب الثالث: اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي

لقد حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 178/91 مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي التي تكمن في أربعة مراحل تتمثل في مرحلة التحضير (الفرع الأول)، ثم مرحلة الاستقصاء العمومي (الفرع الثاني)، و مرحلة المصادقة عليه(الفرع الثالث)، و أخيرا اذا تطلب الأمر يتطلب مراجعة المخطط أو تعديله (الفرع الرابع)، مع الذكر أن هذا المخطط لا يختلف كثيرا عن طرق اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

الفرع الأول : مرحلة التحضير

- نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يجب أن تتضمن المداولة ما يأتي :
- تذكيرا بحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به
- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات لإعداد مخطط شغل الأراضي²
- و يجب أن يبلغ بعد ذلك مباشرة رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، ويتم نشره في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية

¹ الفقرة الثالثة المادة 18 ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم.

البلدية المعنية شهرا كاملا¹.

على أن يبلغ أيضا بصفة كتابية إلى كل من رؤساء غرف التجارة ، الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتقنين، حيث منح القانون لكل هؤلاء مهلة 15 يوما من تاريخ استلام التبليغ للإعلان عن رغبتهم للمشاركة في عملية اعداد مخطط شغل الأراضي .

عقب انتهاء المهلة القانونية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بمجموعة من الإدارات العمومية الغير ممركرة، و الهيئات و المصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، و كذا الجمعيات و المنظمات المهنية التي طلب استشارتها².

يجب أن ينشر القرار لمدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية، وأيضا يبلغ القرار للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة .

على ان تمنح هذه الهيئات و المصالح مدة 60 يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها و إذا لم ترد خلال المدة المنصوص عليها يعتبر رأيها أو سكوتها موافقة³.

الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع شغل الأراضي مدة 60 يوما للاستقصاء العمومي بناء على قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويوضح القرار ما يلي:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيها.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 189/18 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1439 الموافق ل 15 يوليو 2018، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 ، الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ، العدد 43 سنة 2018.

² تونسي صديرة ، المرجع السابق ، ص 131.

³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي ¹.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم و موقع من طرفه، و هذا لتدوين كل الملاحظات و الاقتراحات، كما يمكن إرسال هذه الأخيرة كتابيا مباشرة إلى المفوض المحقق.

ويتم قفل السجل الخاص بالاستقصاء عند انقضاء مدة 15 يوما و هذا بناء على توقيع المفوض المحقق ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقا بملف التحقيق و نتائج².

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي و اكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه للملف المصادق عليه وإذا انتهت هذه المدة ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع اعتبر رأيه موافقة.

و بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي ³.

بعد الانتهاء من المصادقة على مخطط شغل الأراضي من قبل المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتبليغه الى الجهات التالية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة و المتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18 التي نصت على ما يلي :

¹المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

²بزغيش بو بكر، "مخطط شغل الأراضي: اداة للتهيئة و التعمير"، مجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، جامعة بجاية، سنة 2018، ص 657.

³أقلولي اولد رايح، المرجع السابق، ص 100.

- الوالي أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا.
 - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.
 - الغرفة التجارية.
 - الغرفة الفلاحية¹
- بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يوضع تحت تصرف الجمهور بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضح فيه ما يلي :
- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف .
 - المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .
 - قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف².

الفرع الرابع: مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله

- كرس المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون 29/90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للمراجعة كقاعدة عامة لا يمكن مخالفتها ولكن هذه القاعدة نسبية وليست مطلقة، حيث يمكن مراجعة المخطط إذا³ توافرت عدة أسباب و مجموعة من العوامل تبرر ذلك وهي كالاتي:
- إذا لم ينجز في الآجال المقررة لإتمامه سواء ثلث حجم البناء المسموح به من المشرع الحضري أو البناءات المتوقعة بالتقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية .

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة و المتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 189/18 المعدل و المتمم.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق .

³ سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير، شهادة الدكتوراه الدور الثالث، قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة ابن خلدون . تيارت . كلية الحقوق و العلوم سياسية ، قسم الحقوق ، سنة 2021/2022 ، ص 137

- إذا طلب ذلك، وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .
 - إذا استدعت ذلك الحاجة إنشاء مشروع لمصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول بنفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي¹.
- أما فيما يخص مسألة التعديل فقد حددت المادة 33 من القانون رقم 29/90، الحالات التي يجوز فيها تعديل المخطط، حيث لا تخضع القواعد و الارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل باستثناء ما تعلق بالتكاليف الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة²، على عكس المراجعة فهي عبارة عن اعداد تصميم يغطي كل أو بعض المجال الترابي الذي مازال خاضع للتصميم ساري المفعول، لذا فان الإجراءات المتبعة لإجراء المراجعة هي نفس تلك المتبعة لإعداد التصميم فالتعديل عملية أقل شمولاً من المراجعة لأنه لا يؤثر على المقترضات الأساسية للتصميم في حين فان المراجعة فهي تتناول الخطوط الرئيسية التي يقوم عليها التصميم(المخطط)³.

المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كتعمير بديل

في الكثير من الأحيان يصعب تغطية كل المجال بمخططات التهيئة و التعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي، لذلك قام المشرع الجزائري بوضع قواعد عامة للتهيئة و التعمير في غياب مخططات التهيئة و التعمير ونظمها من خلال القانون 29/90 في فصله الثاني في المواد من 03 إلى 09، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

¹ المادة 37 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

² تونسي صديرة، المرجع السابق، ص 135.

³ مكي حمشة، المرجع السابق، ص 141.

سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير(المطلب الأول)، و بيان أهم خصائصها(المطلب الثاني)، أما(المطلب الثالث) فنخصه لتحديد محتوى القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

المطلب الأول : تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف هذه القواعد مثلما قام بالنسبة لمخططات التهيئة و التعمير، لكن بالرجوع إلى المواد من 03 إلى 09 من قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 175/91 يمكن تعريفها على أنها، قواعد موضوعية تطبق عند غياب أدوات التعمير أو خلال فترة الفراغ الكبير ما بين مرحلة تحضير هذه المخططات ومرحلة المصادقة عليها واعتمادها وهي تتعلق أساسا بالأرض القابلة للتعمير وبمقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية عمرانية، تجزئ (تقسيم) كان أو بناء¹.

وفي ذات السياق أيضا عرفها الأستاذ منصور مجاجي علي أنها: "مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسيع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات و المساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق علي نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"²

المطلب الثاني : خصائص قواعد التهيئة و التعمير

من التعاريف المبينة أعلاه نستطيع استخلاص بعض من خصائص القواعد العامة للتهيئة و التعمير أهمها أنها قواعد بديلة أو استثنائية(الفرع الأول)، بالإضافة لأنها قواعد وطنية(الفرع

¹ مكي حمشة، المرجع السابق،ص214

²منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية،2001ص 42.

الثاني)، و كذا قواعد آمرة قابلة للمعارضة بها تجاه الغير (الفرع الثالث)، الى جانب أنها قواعد موضوعية (الفرع الرابع)، و أخيرا هي قواعد تحكم عمليات شغل الأراضي (الفرع الخامس).

الفرع الأول : القواعد العامة قواعد بديلة أو استثنائية

باعتبار القواعد العامة قواعد بديلة أو استثنائية يعني أنها تقترب من نظام القواعد المكملة، بحيث لا يتم اللجوء إليها، إلا في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير في حالة عدم وجودها حيز التطبيق، و عند مخالفتها تترتب الجزاءات المقررة قانونا على كل الأطراف سواء الإدارة أو الأفراد¹.

الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة و التعمير قواعد وطنية

إن المقصود بأن القواعد العامة للتعمير هي قواعد وطنية كونها تطبق على كافة التراب الوطني لكنها تتميز بالمرونة بحيث يجوز مخالفة هذه القواعد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليميا أو بناء على اقتراحه، فيكون بصفة دائمة بالنسبة لبعض نواحي جنوب البلاد و كذا بالنسبة للبناءات التي تقع في النسيج الحضري المصنف أو نسيج له طابع خاص، و يكون بصفة استثنائية بالنسبة للبناءات التي تمثل طابع إبداع²، بناء على ذلك يمكن استنتاج أن المشرع أحال في هذا الاستثناء إلى التنظيم الفرعي لكونه أكثر تفصيلا، بالإضافة إلى جواز إصدار قرار ينظم من خلاله القواعد العامة للتهيئة و التعمير في ولايات الجنوب أي ليس إجباري، لكن المشرع استدرك ذلك و أصدر المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الذي أكد على ضرورة إصدار النصوص التشريعية و التنظيمية لضبط الالتزامات الخاصة المتعلقة باستخدام الأراضي و تسييرها في الأقاليم التي تتوفر فيها مميزات بسبب موقعها أو مناخها و بالتالي تصبح الطبيعة المرنة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير مجسدة أكثر.

¹ مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص175.

² المادة 25 من المرسوم التنفيذي 175/91، المعدل و المتمم .

الفرع الثالث: القواعد العامة للتعمير قواعد آمرة وقابلة للمعارضة بها اتجاه الغير

ان اعتبار القواعد العامة للتعمير قواعد آمرة قابلة للمعارضة يعني أنها من هذا الجانب هي مثل أدوات التعمير الأساسية سواء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي، معظم أحكامها تسمح بفرض رخصة البناء، و بما أن هذه القواعد تحتوي على ارتفاعات التعمير و البناء فلا يمكن الاتفاق على مخالفة أو تعجيل هذه الارتفاعات كأصل عام، لأنها تتمتع بالطابع الأمر فهي من النظام العام هدفها تحقيق المنفعة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 33 من قانون التهيئة و التعمير بالنسبة للارتفاعات التي يتم إنشائها بموجب مخطط شغل الأراضي.

الفرع الرابع : القواعد العامة قواعد موضوعية

إن اعتبار القواعد العامة قواعد موضوعية، ذلك لأنها تتعلق بجوهر النشاط العمراني، حيث تحدد بدقة كل الأنشطة المقيدة بشروط خاصة، من حيث إخضاعها لقواعد و ارتفاعات التعمير و البناء، و بالتالي يجب تمييزها عن القواعد الإجرائية المحددة لأساليب اتخاذ السلطات الإدارية المختصة للقرارات المتعلقة بشغل الأراضي، كما يجب تمييزها عن تلك القواعد المتعلقة بتقسيم الاختصاصات بين مختلف السلطات الإدارية ذات الصلة بالمجال العمراني.¹

الفرع الخامس: القواعد العامة قواعد تحكم عمليات شغل الأراضي

القواعد العامة للتهيئة و التعمير ترتبط بعمليات شغل و تهيئة الأراضي كما أنها تتعلق هذه القواعد بالمظهر الخارجي للبنية و تأثيرها على البيئة المحيطة بها من خلال تحديد موقع البناء و الطرق المؤدية إليه و الحجم الخارجي للبنية، وقواعد البناء محددة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء والذي يتحدد نطاقها في العمارات ذات الاستعمال السكني.

¹ مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص178.

المطلب الثالث : محتوى القواعد العامة للتهيئة و التعمير

لقد نظم المشرع الجزائري محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير من خلال المادة 04 إلى 09، لكن هذا الأخير لم يذكرها بشكل مفصل بل ذكرها بصفة عامة، بينما وردت في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 بشكل مفصل الذي حدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، في ثلاثة محاور رئيسة وهذا ما سنقوم بشرحه من خلال (الفرع الأول) المتمثل في القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي، إما (الفرع الثاني) يشمل القواعد المتعلقة بمظهر البنايات، و أخيرا (الفرع الثالث) القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني.

الفرع الأول : القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي

يتكون النظام العام العمراني من مجموعة عناصر، و هي التي تكون محلا للحماية بموجب القواعد العامة للتهيئة و التعمير، منها الأمن العام و الذي يقصد به كل ما يطمئن الإنسان على ماله وعلى نفسه، وذلك بمنع وقوع الحوادث أو احتمال وقوعها، و التي من شأنها إلحاق الأضرار بالأشخاص و الأموال إذن فمفهوم الأمن العام حسب الوظيفة الإدارية للدولة هو المحافظة على السلامة العامة بالعمل على درء المخاطر التي تهدد الأفراد بطريقة وقائية قبل وقوعها¹.

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 175/91 في المادة 02 منه التي تحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء على مجموعة من العناصر الخاصة التي تحفظ الأمن العام داخل التجمعات العمرانية، حيث يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة اذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها²، ويتم رفض

¹ العياوي كريمة، "دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مجال التنظيم العمراني"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المجلد

13، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرا، بجاية، ماي 2021، ص 132.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

رخصة البناء أو التجزئة أيضا إذا كانت البناءات المقررة للبناء معرضة لأخطار طبيعية مثل الفيضانات انجراف و انخفاض التربة و انزلاقها و الزلازل و الجرف¹.

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 حيث لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا توفرت الشروط التالية :

- 50 مترا من كلا جانبي الطريق السريع.
 - 30 مترا من كلا جانبي الطريق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من وزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية و بناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى.
- و تقاس هذه المسافات أفقيا و تعاد كل منها إلى 40 مترا و 25 مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن².

الفرع الثاني: القواعد العامة المتعلقة بمظهر البنايات

لقد حرص المشرع الجزائري على فرض مجموعة من القواعد و الضوابط على المباني التي تهدف في مجملها إلى تحقيق تناسق المدينة و ضمان جمالها و رونقها بما يحقق حماية البيئة و المحافظة عليها .

حيث يمكن حصر القواعد المتعلقة بمظهر البنايات من المادة 27 الى غاية المادة 31 من المرسوم التنفيذي 175/91، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، نظرا لما من أثر على المظهر الخارجي للبنايات و حماية العماثر و تناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها³.

أكد المشرع الجزائري انه يمكن رفض رخصة البناء إذا لم تخضع لأحكام خاصة، أي أنها يجب أن تكون لها نفس الشروط المعمول بها وهي أن تكون البنايات بسيطة الحجم

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

³ تونسي صديرة، المرجع السابق ، 58.

ووحدة المظهر الخارجي و المواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء، وتماسك عام في المدينة وانسجام المنظر، و يجب أن يكون هناك انسجام بين كافة الواجهات حتى البناءات المعدة لاحتماء مراكز المحولات الكهربائية¹، و بموجب نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يستطيع رفض رخصة البناء إذا كان علوها يفوق علو البناءات المجاورة و يمكن إنقاصها بموجب الأحكام الخاصة التي تحددها القوانين و التنظيمات المعمول بها لكي لا يكون هناك اختلاف في وحدة المظهر للمناطق الحضرية و العمرانية²، نصت المادة 29 من نفس المرسوم أنه يجب انجاز السياج بانسجام مع كامل البناءات الرئيسية و حيث لايجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات متر و طوال طرق المرور و الجزء المبني منه يق عن متر خمسين انطلاقا من الرصيف، كما يمكن تجاوز الحد الأقصى المحدد عندما يكون الأمر متعلق بجدار الدعم³.

الفرع الثالث : القواعد العامة المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني و المحددة من المادة 32 الى 45 نذكر ما يلي : بينت المادة 23 من هذا المرسوم، بأن هذه القواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني التي عرفها بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا و نهارا و الذي يشترط أن تشمل غرف رئيسية مخصصة للاستراحة و غرف ثانوية معدة للأعمال و حفظ الصحة كقاعات المياه و المغاسل و المراحيض و مساحات المرور.... و مغاسل الثياب و المجافيف ... الخ.

¹ المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

² المادة من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم 28

³ المادة 29 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

كما يشترط المشرع بما يتعلق بحوائط الغرف الرئيسية و أراضيها و الغرف الثانوية و ملحقاتها أن تكون سهلة الصيانة¹، و هذا نصت عليه المادة 34 من نفس المرسوم على أن لا تقل مساحة الغرف الرئيسة عن (10متر مربع)، و أن لا يقل العلو من الأرضية التامة التهيئة الى السقف التام التهيئة مترين و ستين سنتيمترا (2.60)، وان كان السقف مائلا يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضا، مترين و عشرين سنتيمترا (2.20 متر) .و...و إلى غيرها من مقاسات الغرف².

كما تضيف المادة 35 من المرسوم التنفيذي 175/91 ضرورة توافر البناء المراد تشييده على فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة، إذ يجب أن تتار و تهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أن فتحات عديدة يمكن فتحها على أن تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل، مع وجوب تزويد نوافذ الغرف الرئيسية بترتيب تضمن حماية فعالة من إشعاع الشمس، المرسوم التنفيذي رقم 175/91 وضع القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير و التي على أساسها تسلم رخصة البناء أو يرفض تسليمها³.

¹ اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 113.

² المادة 34 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم.

³ اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق ، ص 114 .

خلاصة الفصل الأول:

من خلال الدراسة التي قمنا بها تم التطرق في هذا الفصل الى الأدوات التخطيطية للتهيئة و التعمير و التي عليها يقوم هذا التخطيط العمراني و المتمثلة في المخطط التوجيهي كتعمير توجيهي ، ومخطط شغل الأراضي كتعمير تنظيمي، و في حالة غياب هذان المخططان تحل محلها القواعد العامة للتهيئة و التعمير كتعمير بديل، و هذا بهدف تنظيم الأراضي القابلة للتعمير من أجل الحفاظ على الموازنة بين الأراضي القابلة للسكن و الأراضي الفلاحية و كذلك حماية المعالم الأثرية و التاريخية و الثقافية و تنظيم المدن العمرانية والحضرية لكي لا يكون هناك فوضى سكنية.

الفصل الثاني:

دراسة أحكام عقود التعمير

تتمثل أحكام التعمير العملياتي في مجموعة الرخص و الشهادات التي تصدرها جهات مختصة لتنظيم المجال العمراني، وهي بمثابة وسائل قانونية فعالة في مجال الرقابة سواء قبلية بعديّة على البناء، فالرقابة القبلية تكون من خلال رخصة البناء أما الرقابة البعدية تكون بموجب شهادة المطابقة، كما نص المشرع على مجموعة من الآليات و الأدوات الفنية المتمثلة في شهادتي التعمير و التقسيم و رخصتي التجزئة و الهدم المنصوص عليهم في القانون 29/90 المعدل و المتمم في الفصل الخامس منه تحت عنوان رخصة التجزئة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم وذلك ضمن المواد من 50 الى 69.

وسنتناول هذه الشهادات و الرخص كآتي: رخصة التجزئة (المبحث الأول)، ورخصة البناء(المبحث الثاني)، و الرخص و الشهادات المرتبطة بعملية البناء و التجزئة(المبحث الثالث).

المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية

لقد نص المشرع الجزائري على رخصة التجزئة العقارية في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتعمير ومرسومه التطبيقي رقم 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20¹، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعتبر رخصة التجزئة من أهم الآليات القانونية الممنوحة للإدارة لتفرض سلطة الضبط على الأفراد للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية. تأسيساً على ذلك نتولى بالدراسة، بتحديد مفهوم التجزئة العقارية في (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى إجراءات تسليمها في (المطلب الثاني)، و نخصص في الأخير (المطلب الثالث) لمآل طلب الحصول عليها .

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد المعنى الدقيق لرخصة التجزئة و ذلك بالتطرق الى تعريف التجزئة العقارية في (الفرع الأول)، وتحديد خصائص رخصة التجزئة من خلال (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :تعريف التجزئة العقارية

يعرف الأديب فؤاد أفران البستاني التجزئة العقارية لغة بأنها: من جزأ. (جزأ جزء) الشيء : قسمه أجزاء، أخذ منه جزء، (وتجزأ و اجتزأ) بالشيء : اكتفى (جزأ تجزئة وتجزئاً) الشيء (فتجزأ قسمه فانقسم)، بمعنى بعض الشيء و جمع الأجزاء².

أولاً : التعريف الفقهي للتجزئة العقارية

لقد تعددت التعريفات الفقهية لرخصة التجزئة باختلاف وجهات النظر، حيث كل باحث ينظر إليها من زاوية مختلفة .

¹ المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 06 ربيع الثاني عام 1442 الموافق ل 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 71.

² ميهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه ل م د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، كلية الحقوق، سنة 2018/2019، ص11/10.

عرفها البعض: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، يبريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات الى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها".

هذا وقد عرفها آخرون على أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك الوحدة العقارية غير المبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"¹.

وعرفها الدكتور عزري الزين: "هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"².

الملاحظ من التعريفات الفقهية أن اغلبها لم تعرف رخصة التجزئة و لم تأتي بالجديد، إنما هي تفسير و سرد جامد بما جاءت به النصوص القانونية المتعلقة باشتراط هذه الرخصة لكل عملية التقسيم دون تحليل النصوص القانونية الأخرى المنظمة لها .

أما الفقهاء الفرنسيين فلم يقوموا بتعريف رخصة التجزئة بل اكتفوا بتعريف عملية التجزئة فقط، لاعتبار هذه الأخيرة ذات طابع خاص، أي أنها ملك للخواص دون تدخل الإدارة واعتبارها من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني.

¹ مكي حمشة، المرجع السابق، ص 281.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 43.

ثانيا : التعريف الشرعي للتجزئة العقارية

تم تعريف رخصة التجزئة في القانون رقم 02/82 الملغى في المادة 24 منه على أنها : "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية الى قطعتين أو أكثر غرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها".¹

إضافة الى المادة 7 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن : "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان وقوعها، الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".²

أما المادة 57 من القانون 29/90 لم تتطرق الى تعريف هذه الرخصة إنما اقتصر على ذكر الشروط الواجب توفرها في رخصة التجزئة : "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيا مهما كان موقعها".³

كما عرفت المذكرة رقم 1479/2000 المؤرخة في 28 مارس 2000 تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء على أنها : " وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة ارض معينة تشكل وحدة عقارية، (تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص أو مملوكة فالشياخ) الى وحدتين عقاريتين أو أكثر".⁴

¹المادة 24 القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، جريدة الرسمية رقم 06 المؤرخة في 9 فبراير 1982.

²المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/5/28 الذي يحدد كفايات تحضي شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، و الذي الغي مؤخرا بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها (الجريدة الرسمية رقم 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015).

³المادة 57 من القانون رقم 29/90، المعدل و المتمم .

⁴ المذكرة رقم 1479، المؤرخة في 28 مارس 2000، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء، الصادر عن وزارة المالية .

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بان رخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة إدارية الهدف منها تقسيم ملكية عقارية غير مبنية الى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة بناية عليها أو من اجل بيعها أو إيجارها، تقوم هذه الرخصة بإنشاء حقوق جديدة لكل قطعة من القطع المجزأة.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة العقارية

طبقا للتعاريف السابق ذكرها لرخصة التجزئة العقارية يمكن استخلاص جملة من الخصائص وهي:

- تمنح رخصة التجزئة في شكل قرار إداري .
- غرضها القيام بالقسمة من اجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية موجهة للبناء.
- أن تكون صادرة عن سلطة إدارية مختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى صفتيه كمثل للبلدية أو ممثل للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف في التعمير.
- أن تكون الأرض موضوع رخصة التجزئة غير مبنية
- تسلم بناء على طلب صاحب الملكية بموجب عقد الملكية او من الحائز بموجب شهادة الحيازة أو من الوكيل بموجب عقد الوكالة أو من الشخص المعنوي بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض لإقامة مشروع البناء .
- عدم اشتراط أن تكون الأرض موضوع التجزئة داخل المحيط العمراني .
- لا يمكن للمعني بالأمر أن يقوم بأي تصرف رسمي امام الموثق إلا بعد عملية الإيداع وتسجيل إشهار هذه التجزئة .

بالإضافة إلى ذلك جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المشار إليه سابقا أن رخصة التجزئة لا يتم تسليمها للمعني بالأمر إلا اذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط

شغل الأراضي المصادق عليه و أن تكون مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل هذا المخطط.¹

المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

للحصول على رخصة التجزئة يجب إتباع شروط و إجراءات معينة، تعتبر من النظام العام بحيث لا يجوز مخالفتها، و يجب على كل من يريد الحصول على الرخصة أن يقوم بطلب الى الجهة الإدارية المختصة، ومن خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة صفة طالب الرخصة في (الفرع الأول)، و مضمون ملف طلب الرخصة في (الفرع الثاني)، ثم سنوضح دراسة طلب الرخصة في (الفرع الثالث)، ثم الجهة المختصة في (الفرع الرابع).

الفرع الأول : صفة طالب الرخصة

حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المعدل والمتمم صفة طالب رخصة التجزئة وهما صاحب الملكية و موكله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً، بحيث يكون الطلب مطابق لنموذج المحدد و المرفق لهذا المرسوم التنفيذي على أن يكون طلبه مدعماً، أما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أو نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.²

إن المشرع الجزائري اقتصر في طلب رخصة التجزئة على صاحب الملكية العقارية وموكله، و الملاحظ أن المشرع لم يمنح طلب هذه الرخصة للمستأجر أو الهيئة العامة. حيث يمكن لهاته الهيئة النازعة لملكية الأرض للمصلحة العامة أن تستفيد من رخصة التجزئة للملكية العقارية لإقامة بنايات عليها .

¹ عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، دار الوفاء للطباعة و النشر، الاسكندرية 2009 ص30/31.

² المادة 8 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها (الجريدة الرسمية رقم 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015).

الفرع الثاني : مضمون ملف طلب رخصة التجزئة العقارية

تم تحديد مضمون طلب رخصة التجزئة في المادة 9 من المرسوم 19/15

يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة ومقتضيات مشروع البناء المزعم القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة في المادة 9 سابقة الذكر وجعلها الزامية كلها.¹

الفرع الثالث: الجهة المختصة باصدار القرار

طبقا للمادة 2 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 منح المشرع سلطة إصدار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي : " يكون تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي " .

وطبقا لنفس المادة يكون اختصاص الوالي في المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها ونطاقها، بالإضافة إلى المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، للمشاريع الاستشارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

أما الوالي المنتدب يكون اختصاصه في منح رخصة التجزئة في المشاريع التالية:

المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.²

الفرع الرابع: دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة العقارية

يتم دراسة طلب على حسب الجهة الإدارية المعنية بتسليم الرخصة، فإذا كان تسليم هذه الأخيرة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فان دراسة الطلب تكون على مستوى

¹ عزري الزين ، الرجوع السابق ص 48.

² المادة 2 المرسوم التنفيذي 342/20 .

الشباك الوحيد للبلدية الذي يتم فتحه على مستوى البلدية، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فان دراسة الطلب يكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية.

لقد استحدثت المشرع الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بحيث أصبحت الملفات تدرس على مستوى البلدية أو على مستوى مديرية التعمير، أي في مكان واحد بعدما كانت ترسل الى مختلف الجهات و المصالح لإبداء رأيها¹. في مرحلة الدراسة والتحقيق تقوم الهيئة المختصة بجمع آراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، ويجب على هذه الهيئات إبداء آراءها خلال أجل 15 يوم من استلام طلب إبداء الرأي، وتطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 كل سكوت عن الرد خلال هذه المدة يعتبر موافقة .

المطلب الثالث : مآل طلب الحصول على رخصة التجزئة العقارية

بعد دراسة ملف رخصة التجزئة من السلطة المختصة، يجب أن تقوم السلطة المختصة بالرد على طالب الرخصة أما بالموافقة (الفرع الأول) أو الرفض أو التأجيل أو السكوت (الفرع الثاني).

الفرع الأول : في حال القبول

يتم إصدار قرار منح رخصة التجزئة بعد تفر الشروط المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 ، و طبقا للمادة 16 من ذات المرسوم انه يتم تبليغ رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ الإيداع، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى .

¹نور الهدى موهوبي، "إجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية . كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة . العدد 2 . 29 جوان 2017.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

الفرع الثاني : في حالة الرفض أو التأجيل أو السكوت

نصت المادة 17 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 على وجوب رفض تسليم رخصة التجزئة من قبل الجهة المختصة في حالة ما إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، غير أنها أجازت له إمكانية الرفض إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹

في حالة التأجيل وطبقا للمادة 18 من ذات المرسوم يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد و يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتخصير، ويمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة وتكون في هذه الحالة للإدارة السلطة التقديرية في تأجيل طلب رخصة التجزئة.²

في حالة سكوت الإدارة عن الرد يعتبر ذلك قرار رفض الطلب ضمنا، وبالتالي يفسح المجال لطالب رخصة التجزئة التظلم امام الجهة الإدارية المختصة أو رفع دعوى امام القضاء الإداري .

¹ نور الهدى موهوبي، إجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص06.

² سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص294.

المبحث الثاني : النظام القانوني رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قرار إداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.¹

وعليه سنقوم بدراسة اجراءات رخصة البناء (المطلب الأول)، ثم سنتطرق الى مآل طلب رخصة البناء (المطلب الثاني)، والبناء في المناطق الخاصة (المطلب الثالث).

المطلب الأول : اجراءات تسليم رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري الإجراءات الواجب توفرها في اعداد رخصة البناء وهذا طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، وعليه سنحدد صفة طالب الرخصة (الفرع الأول)، ثم مضمون الملف (الفرع الثاني) والجهة المختصة بإصدار القرار (الفرع الثالث) وأخيرا إجراءات دراسة رخصة البناء (الفرع الرابع).

الفرع الأول : صفة طالب رخصة البناء

أن قبول طلب رخصة البناء شكلا مرهون بإيداعه و توقيعه من طرف الأشخاص الذين مكنهم القانون صراحة لذلك، وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار محل طلب رخصة البناء.

البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، بل يمكن ان تشمل أشخاص آخرين²، فحسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم أن من له حق تقديم رخصة البناء: المالك، أو الموكل أو المستأجر المرخص له قانونا، أو لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص12

² عيشوية عمار، منازعات رخص البناء (وفق التعديلات القانونية و الاجتهادات القضائية)، دار الأيام للنشر و التوزيع،

عمان، سنة 2021، ص57

المجلس الشعبي البلدي أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية عملا بأحكام المادة 40/39 من القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹.

الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة البناء

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يجب أن يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية :

أولا :الملفات الإدارية

حسب المادة 43 سابقة الذكر الفقرة الأولى تحدد محتوى الملف الإداري على ما يلي:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطع أرضية تقع ضمن التجزئة المخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن ارض مجزئة برخصة التجزئة².
- على صاحب الطلب أن يلتزم بتقديم الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن انجاز الأشغال يخص البناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص .

ثانيا: الملفات المتعلقة بالهندسية المعمارية

تنص المادة 43 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم 342/20 على ملفات الهندسة المعمارية وهي كالتالي :

- مخطط الموقع يعد على سلم مناسب موقع تبين فيه اتجاهات وشبكات التوزيع مع بيان طبيعتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد موقع قطعة الأرض.

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم .

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

- مخطط كتلة البناءات التهيئية المعد على سلم 200/1 أو 500/1
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 أو 100/1 حسب مساحة القطعة الأرضية و مشتملاتها بالنسبة للتوزيع الداخلي لمختلف مستويات البناية، المشتملة على شبكة المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهربا و التدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسجية والمقاطع الترشيدية .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال انجاز ذلك .
- مستندات رخصة التجزئة.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية .¹

ثالثا: الملفات التقنية

- سنوضح مكونات الملف التقني وذلك حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الفقرة الثالثة، فباستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق الرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية:
- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
 - وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية ومنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية .
 - الوسائل لخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .

¹ عيشوية عمار، الرجوع السابق، ص 71/70.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاثات الغازات أجهزة المعالجة و التخزين والتصفية.¹

الفرع الثالث : الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء

تم تحديد الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء قد ورد في المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدلة والمتممة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 342/20 كما يلي :

أولاً: اختصاص الوالي

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي و مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية .
- الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية .
- المنشآت المنتجة و الناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية .
- مشاريع البناء التي تشكل خطر على المحيط مباشرة .

ثانياً: اختصاص الوالي المنتدب

- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية و اقل من 600 وحدة سكنية .
- مشاريع البناء التي تشكل خطر على المحيط مباشرة .

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

ثالثا اختصاص الوزير المكلف بالعمران

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- المنشآت المنتجة و الناقلات والموزعة و المخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

رابعا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة البناء في باقي الحالات الأخرى.¹

الفرع الرابع : دراسة ملف رخصة البناء

و عليه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم الدراسة على مستوى الشباك الوحيد البلدي، و في هذه الحالة يرسل هذا الأخير نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة ، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 أيام التي تليه تاريخ إيداع الطلب بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.²

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في 7 نسخ، الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إيداع رأي مطابق في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، و

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20.

² سي عبد الرحمان مرابط، المرجع السابق، ص 335.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

المطلب الثاني : مآل طلب الحصول على رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة طلب رخصة البناء يؤول الطلب إلإحدى الحالات أما بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة في الطلب(الفرع الأول)، و قد يكون بالرفض أو التأجيل أو السكوت (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الموافقة على طلب رخصة البناء

يتم تبليغ صاحب طلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف بعد التأشير على التصاميم المعمارية من قبل :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حال تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب .
- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران².

الفرع الثاني : في حالة الرفض أو التأجيل أو سكوت الإدارة حيال الطلب

من واجب الإدارة في جميع الحالات الرد على طالب الرخصة في اجل 20 يوما من تاريخ إيداعه، في حالة رفض طلب رخصة البناء يجب أن يكون ذلك معللا، فلا يمكن

¹ الفقرة 3،2،1، المادة 49 المرسوم التنفيذي 342/20.

² الفقرة 1 المادة 55 من الرسوم التنفيذي 342/20 ، المرجع السابق .

الترخيص له اذا كان المشروع مخالف لقواعد و أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه أو غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير، أما قرار التأجيل فيصدر عندما القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخل مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، ولا يجب أن يتجاوز قرار التأجيل السنة الواحدة¹.

في حالة السكوت أو الامتناع عن الرد في الآجال المحددة، فيمكن لطالب الرخصة أن يرفع طعن إداري للجهات المعنية حسب الحالة وفقا لإجراءات ومواعيد محددة قانونا، على أن يكون الرد في اجل 15 يوما، كما يمكن رفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة وفقا للتشريع المعمول به².

المطلب الثالث: رخصة البناء في المناطق الخاصة

لقد خص المشرع بعض المناطق الخاصة بأحكام تتماشى مع طبيعتها عن القواعد العامة، والتي تختلف من منطقة إلى أخرى نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو العلمية أو الأثرية أو المعمارية أو السياحية أو لغرض الحفاظ على الحيوانات و النباتات و حمايتها، وذلك بموجب الأحكام التشريعية الخاصة جاءت تدعيما للأحكام العامة للتهيئة والتعمير، و التي تهدف إلى ضبط و تقييد حقوق البناء ضمنها³، فلا يتم ذلك إلا بالحصول على ترخيص مسبق من قبل الهيئات الإدارية المختصة، هذه التراخيص تتمثل في : الترخيص في المناطق الغابية (الفرع الأول)، إضافة إلى الترخيص في المناطق الفلاحية (الفرع الثاني)، يليه الترخيص في المناطق السياحية (الفرع الثالث)، وأخيرا الترخيص في المناطق المحمية (الفرع الرابع) .

الفرع الأول : الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

إن البناء داخل المناطق الغابية يستوجب الحصول على ترخيص مسبق من طرف الوزارة المكلفة من الغابات مهما كان نوع البناء، بحيث جاء في نص المادة 27 من القانون

¹ المواد من 50 الى 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم.

² المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

³ عيشوية عمار، المرجع السابق، ص 46.

12/84: " لا يجوز إقامة أي ورشة لصنع الخشب أو مركم أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات و طبقا للتنظيم الجاري به العمل¹، و المسافة بمثابة ارتفاع اداري لحماية الغابة وتأمين سلامتها من الحرائق و الرعي غير المرخص به .

الفرع الثاني : الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية

رغم أن البناء في المناطق الفلاحية غير ممكن إلا أن المشرع وضع استثناءات أو قيود في حالة ما إذا كان هذا النشاط أو التقنية يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية وقبل البدء في القيام بأي نشاط على مستوى المنشأة الأساسية أو البنايات داخل المستثمرات الفلاحية و البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة يجب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الهيئات المختصة تسلم حسب الشروط و الأشكال التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، وهذا ما نصت عليه المادتين 33 و 34 و 35 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري².

في حالة ما إذا كانت الأراضي مغطاة بمخطط شغل الأراضي يكون تسليم الرخصة من طرق رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق للإجراءات و القواعد المنصوص عليها قانونا وذلك وفقا للمادة 48 من القانون رقم 29/90 .

وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فان الرخصة تصدر من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة طبقا للمادة 49: " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي .
- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

¹ المادة 27، القانون رقم 12/84، المعدل و المتمم.

² المواد 33/34/35 من القانون 25/90، المعدل و المتمم.

- التعديلات في البناءات الموجودة.¹

الفرع الثالث: الترخيص في المناطق السياحية

تنص المادة 24 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على أنه: " يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية الى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة " ².

تم ضبط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، و وضع ضوابط على استغلال الأرض في هذه المناطق، بحيث تم تقييد منح رخصة البناء إلى رأي إلزامي من الوزير المكلف بالسياحة إضافة إلى رأي مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، إذا احتوت المناطق على معالم ثقافية مصنفة .

الفرع الرابع : الترخيص بالبناء في المناطق المحمية

لقد نصت المادة 22 من القانون 25/90 على ضرورة حماية المناطق المحمية، بحيث جاء فيها ما يلي : " نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية، أو علمية أو أثرية، أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سابقة الذكر، و ذلك بموجب الأحكام التشريعية الخاصة"³. يتم الترخيص المسبق من قبل وزارة البيئة قبل البدء في أي نشاط أو أشغال بناء في هذه المجالات المحمية، بشرط أن تكون هذه المباني المرخص لها إضافة لقيمة هذه المحميات و الاحتياجات الضرورية لتسييرها .

¹المواد 49/48 القانون 29/90 المعدل و المتمم.

²المادة 24 من القانون 03/03 المعدل و المتمم.

³المادة 22 ، القانون 29/90 المعدل و المتمم.

المبحث الثالث: الرخص و الشهادات المرتبطة بعملية البناء و التجزئة العقارية

تتمثل هذه الرخص و الشهادات في شهادة التعمير و بطاقة المعلومات (المطلب الأول)، رخصة الهدم (المطلب الثاني)، شهادة المطابقة و شهادة التقسيم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

تعتبر شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير وعليه سنقوم بتعريفهما (الفرع الأول)، وبيان أهم خصائص شهادة التعمير (الفرع الثاني)، و أخيرا سنتطرق الى اجراءات الحصول عليهما (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

تنص المادة 51 من القانون 29/90 المعدل و المتمم على ما يلي: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

يحدد التنظيم شروط و كيفية تسليم شهادة التعمير".¹

و قد جاء تعريفها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم في الفقرة الأولى من المادة الثانية: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه فإن شهادة التعمير هي وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطع الأرضية المعنية".²

باستقراء المادتين السابقتين نلاحظ أن :

- القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم حدد الأشخاص الذين لهم الحق في شهادة التعمير و الهدف من طلبها و ترك أمر تعريفها للتنظيم.

¹ المادة 51 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

² الفقرة الأولى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

• أما المرسوم التنفيذي فحدد الطبيعة القانونية لها واستحدث وثيقة جديدة سماها "بطاقة المعلومات" في استعمالها لكل غرض مناسب¹.

أما بطاقة المعلومات يمكن أن يحصل عليها كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير².

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بالخصائص التالية :

أولاً: شهادة اختيارية: جعل المشرع طلب الحصول على شهادة التعمير اختياري و هذا ما سنستشفه من لفظ "يمكن" و الذي ورد في نص المادة 51 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم المذكورة التي تفيد باختيار.

ثانياً: ذات طابع مسبق: حيث أن الشخص المعني يقوم بطلب الحصول عليها قبل الشروع في عملية البناء .

ثالثاً: وثيقة إدارية: عبارة عن قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون إداري، كما تخضع منازعاتها للقضاء الإداري.

رابعاً: شهادة المعلومات: تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات الإدارية التي تخضع لها الأرض المعنية و تزويده بالمعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك حيث تهدف إلى إجابة صاحب الطلب عن قابلية الأرض من البناء من عدمه³.

¹ مسعودة دبراسو، الرخص و الشهادات العمرانية في التشريع الجزائري، دراسة قانونية تحليلية مدعمة بالإجتهادات القانونية، دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر ومكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، سنة 2024، ص144.

² الفقرة 2 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

³ مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 145.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

لقد اشترط المشرع للحصول على شهادة التعمير مجموعة من الإجراءات يجب على المعني التقيد بها تتمثل في : طلب شهادة التعمير (أولاً)، ثم التحقيق في طلب شهادة التعمير (ثانياً)، و تسليم شهادة التعمير (ثالثاً).

أولاً : طلب شهادة التعمير

حسب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني يجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .
- اسم مالك الأرض .
- تصميميا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتوادة في حدود المحيط العمراني.

يتضمن طلب "بطاقة المعلومات " نفس المعلومات ما عدى هوية المالك .

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إداري يسلم في اليوم ذاته.¹

ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير

يتناول التحقيق في ملف طلب الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مدى مطابقة المشروع لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

تنص الفقرة الرابعة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي:

¹ الفقرة 1 و 2 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.¹

ثالثا: تسليم شهادة المعلومات

يكون تسليم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي²، حيث يتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار بالموافقة أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب، يمكن أن يؤول طلب الإيداع إلى أحد الوضعيات القانونية (قبول، رفض، سكوت) وهو ما جاءت به المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم: "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية .

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسببة ب 15 يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل بالإيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة و لتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.³

¹الفقرة 4 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

²الفقرة 5 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

³المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

المطلب الثاني: رخصة الهدم

سنتناول من خلال هذا المطلب تعريف رخصة الهدم (الفرع الأول)، ثم سنبين أهم خصائصها (الفرع الثاني)، و إجراءات الحصول على رخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

لم يعط المشرع تعريفا لرخصة الهدم بل اكتفى بالإشارة إلى أن رخصة الهدم شرط مسبق إجباري قبل القيام بأي عملية هدم سواء كلية أو جزئية، وهو ما تنص عليه المادة 60 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم : " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية"¹.

ونصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم على ما يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98"².

ولم ترد تعاريف تشريعية، لرخصة الهدم وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، و إجراءات منحها، و لم نجد على مستوى الفقه من خص هذه الرخصة بالتعريف، و عليه فعلى غرار ما فعلناه مع رخصة البناء و التجزئة نورد التعريف التالي لرخصة الهدم: " هي قرار إداري صادر عن جهة مختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³.

¹ المادة 60 من القانون 29/90 المعدل و المتمم .

² المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 57.

الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم خاصيتين هما:

• أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة: فلا يصح قانونا القيام بعملية الهدم وفق الشروط المبينة في التعريف، إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة لمنحه وهي، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 29/90، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها، و إلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل و الإجراء .

• أن يكون مضمون القرار كل أو جزء من البناية: و مفهوم الإزالة إما محو أثر البناية القائم تماما وهي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموعة البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم¹.

الفرع الثالث: اجراءات الحصول على رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات الحصول على رخصة الهدم عن إجراءات الحصول على الرخص الأخرى، والتي تبدأ بتقديم الطلب (أولا)، ثم تحقيق الجهة المختصة بذلك (ثانيا)، وتسليمها (ثالثا).

أولا: تقديم طلب رخصة الهدم

تنص الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، ص138.

العمومية المخصصة...¹، وعليه أن يثبت ملكيته إمام عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، على اعتبار المادة سابقة الذكر مددت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحيازة، و يمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية بموجب القانون المدني، هذه الإجراءات طبعا متى كان المالك أو الموكل شخص طبيعي، أما إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي فعليه إرفاق طلب بنسخة من القانون الأساسي، وأخيرا الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناءات المعنية².

يتضمن ملف رخصة الهدم مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة .
- توكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر 1975.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناءة المعنية .
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- كما يتضمن الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية :
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد الموقع المشروع .
- مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناءة الآيلة للهدم.
- تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناءة على بعد أقل من 3 ثلاثة أمتار من البناءات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير الى الطريقة

¹ الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم.

² بريح محي الدين، " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التشريعات التعمير و البناء، مخبر القانون الاجتماعي ، جامعة وهران 02، العدد 5 مارس 2018، ص106.

التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم و آجالها.
- مخططا على سلم 100/1 للبنائية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائية و يسجل تاريخ الإيداع على وصل الاستلام الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.²

ثانيا: التحقيق في طلب رخصة الهدم

يتم التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم من طرف شباك الوحيد على مستوى البلدية خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وفق الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء³، و تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمجة⁴.

تقوم الجهات المختصة بإبداء رأيها في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، و يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

¹ الفقرة 2 من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم.

³ مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص123.

⁴ الفقرة الأولى من المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

و يجب عليها، في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الأجل نفسه وهو ما جاء به نص الفقرة الثانية من المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم.

ثالثا: تسليم رخصة الهدم

تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية¹، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار رخصة الهدم الذي يكون إما بقبول رخصة الهدم أو رفض منحها.

وكما جاء في المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم ما يلي: "يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم الى صاحب الطلب.

وفي حالة إقرار بالرفض أو ابداء الرأي بالموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار و الرأي معللين الى صاحب الطلب.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم²، كما لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة³.

يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل بالاستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر ب 15 يوم.

و اذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء أجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

¹ المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

² المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

³ المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

في هذه الحالة، تأمر المصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخضاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

المطلب الثالث: شهادة المطابقة و شهادة التقسيم

تعتبر شهادة المطابقة و شهادة التقسيم من شهادات الرقابة البعدية للإدارة، و عليه سنتناول شهادة المطابقة (الفرع الأول)، و شهادة التقسيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين آليات الرقابة على الأشغال البعدية للبناء، تمكن الجهات الإدارية من التأكد من مطابقة اشغال البناء مع احكام رخصة لبناء المتعلقة بها، ومنه سنقوم بتعريف شهادة المطابقة (أولاً)، و بيان خصائصها (ثانياً)، و اخيرا اجراءات الحصول على شهادة المطابقة (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف لشهادة المطابقة بل تم التطرق إليها من عدة جوانب في عدة مواد نذكر منها: المادة 75 من القانون 29/90: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي..".

أيضا هي: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها ولم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"².

¹ المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم

² الفقرة 02 من المادة 07 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد مطابقة البيانات و اتمام انجازها، ج ر العدد 44 لسنة 2008.

و يمكن تعريفها على أنها: "وثيقة إدارية تثبت انتهاء أشغال البناء كانت موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، أو هي وثيقة تعلن أن انشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد لرخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود النقاط المدروسة و محددة من خلال أحكام رخصة البناء"¹

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص نذكر منها:

- وثيقة إدارية و ذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها محددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في إطار اختصاصه.
- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أحكام البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق و الرواء.
- ليست عملا تقديريا فحسب، و إنما هو من اختصاص المقيّد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة الا للأسباب المستخلصة من الأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها و يجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا.
- وثيقة قانونية منتظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، و ذلك في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة

¹ قاصدي فايزة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير و البناء، المجلد 05 العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت سنة 2021، ص 05.

البنيات و إنائها، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير شهادة
لتعمير¹.

ثالثا : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها
ان اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء² بإيداع
نسختين خلال أجل 30 ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال و ذلك بمقر المجلس
الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، ويتم ارسال نسخة من
التصريح الى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة.

عندما لا يودع تصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط و في الآجال المطلوبة التي
يمكنهم بغيابها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة
البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل 15 يوم من إيداع تصريح الانتهاء
من الأشغال باستدعاء اللجنة عند الاقتضاء، كما يتم إخطار المستفيد قبل 08 أيام على الأقل
من تاريخ إجراء المراقبة عن طريق إشعار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يتم اعداد
محضر يذكر فيه جميع الملاحظات حول رأي اللجنة في مدى المطابقة التي تمت معاينتها ،
ويتم توقيع المحضر في نفس اليوم⁴.

تنص الفقرة الأولى من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على: "يسلم رئيس
المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس

¹ ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04 العدد 02، جامعة
تلمسان، جوان 2022، ص 55/54 .

² المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

³ المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

⁴ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام، ابتداء من تاريخ الخروج اذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

لا يتم تسليم شهادة المطابقة اذا أثبتت عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء و يتوجب عليه جعل البناء مطابقا، ويتم تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون، ثم يتم منح أجل 03 أشهر للمعني للقيام بإجراء المطابقة و عند انقضاء الأجل يتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رفض تسليمها عند الاقتضاء و الشروع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.¹

في حالة ما اذا كان الرد غير مرضي لصاحب الطلب أو سكوت الإدارة في الآجال المطلوبة يمكنه من إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويتم تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في أجل 15 يوما، و يكون الطعن الثاني لدى الوزارة المكلفة الوزارة بالمكلف بالعمران في حالة عدم تلقيه الرد على الطعن الأول وانقضاء المدة المحددة وفي هذه الحالة مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.²

الفرع الثاني : شهادة التقسيم

سنتناول من خلال هذا الفرع تعريف شهادة التقسيم (أولا)، ثم تبيان خصائص هذه الشهادة (ثانيا)، و أخيرا سنبين إجراءات الحصول على شهادة التقسيم.

أولا : تعريف شهادة التقسيم

تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

¹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

² المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

تحضر شهادة التقسيم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم¹.
تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم على ما يلي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام".

وعليه يمكن تعريف شهادة التقسيم على أنها: "هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني بإحداث حصص مستقلة، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه لذلك لتفادي الأخطار أو إضرار المعني و بالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية و المراد تجزئتها وعليه لا يمكن تقسيم البناء الا بالحصول على هذه الشهادة²

ثانيا : خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- حصر المشرع موضوع التقسيم في العقارات المبنية لا بالعقارات غير المبنية التي تخضع لرخصة التجزئة لا لشهادة التقسيم.
- ان شهادة التقسيم تستوجب تبرير وجود البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني كعقد الملكية أو بسند اداري، شهادة المطابقة.
- ان شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل الخروج من حالة الشيوخ بالنسبة للعقار المبني الموروث،

¹ المادة 59 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم .

²عابدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد 03، جامعة تبسة، سبتمبر 2017، ص 208/207.

فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني، و تمكن الإدارة من مراقبة مدى تأثير القسمة على المحيط العمراني.¹

ثالثا: اجراءات الحصول على شهادة التقسيم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم اتباع اجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب و التحقيق فيه، لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم.²

أما بالنسبة لطلب تقديم رخصة التقسيم فتتص الفقرة الأولى من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم الملك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم".

يجب أن يتضمن طلب شهادة التقسيم مجموعة من الوثائق و المستندات المدعمة لطلبه، و المتمثلة في:

- أما بنسخة من عقد الملكية
 - اما بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.
 - أما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.³
- كما تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على وثائق أخرى يتضمنها ملف طلب شهادة التقسيم وهي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل البناءات

الآتية:

1. حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

¹ مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 152/153.

² اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 210.

³ الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم .

2. مخطط كتلة البناءات الموجودة على مساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية

و المساحة المبنية من الأرض.

3. بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

4. اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

5. تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

يودع هذا الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في محل وجود القطعة الأرضية في خمسة نسخ، و يسلم لصاحب الطلب وصل إيداع في نفس اليوم و يجب أن يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹.

بعد تقديم الطلب يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و تبلغ مرفقة بالمرسوم خلال الشهر الموالي من تاريخ ايداع الطلب².

بخصوص صدور قرار شهادة التقسيم جاء في نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم : "يمكن صاحب الطلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب 15 يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه اجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن.

¹ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

² المادة 38/37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم .

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالإيجاب على صاحب الطلب أو باخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوم، ابتداءً من تاريخ ايداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل الذي تناولنا فيه الأحكام العملية للتهيئة و التعمير، حيث أنها تعتبر قرارات فردية تصدر عن جهات مختصة، والتي تتمثل في: رخصة التجزئة والتي تعتبر وثيقة إدارية تستصدر قبل عمليات التجزئة التي تقع على الملكيات العقارية غير المبنية بهدف البناء عليها، ومن أبرز القرارات الفردية رخصة البناء وهي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة تفرض على الأفراد سواء الطبيعيين أو المعنويين قبل الشروع في عملية البناء، كما تطرقنا الى مجموعة الرخص و الشهادات المتعلقة بعملية البناء و التجزئة و المتمثلة في شهادة التعمير و بطاقة المعلومات، رخصة الهدم، و شهادة المطابقة و شهادة التقسيم، والتي جاء بهم المشرع لتنظيم سيرورة الحركة العمرانية و المحافظة على المظهر العام للمدن.

الخاتمة

في ختام الدراسة نستطيع القول أن أدوات التعمير في التشريع الجزائري، تمثل ركائز فعالة لتحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة وهو ما أخذته بعين الاعتبار مختلف النصوص القانونية المتصلة بمجال التعمير، وذلك لأجل توجيه النمو العمراني و الاستفادة الأمثل من الأراضي و الموارد المتاحة في البلاد، وكذا الحفاظ على التوازن البيئي و تحسين جودة الحياة، وفي هذا المجال، تسعى الجزائر لأن تكون نموذج يحتذى به وهذا أكيد لن يأتي إلا من خلال تنفيذ التشريعات بشكل فعال و تحديثها بما يواكب التغيرات العالمية و المحلية، ومن المهم أن تستمر الجهود في مراقبة و تقييم أداء هذه الأدوات للتأكد من أن التعمير يخدم أهداف التنمية الشاملة و يعزز الرفاهة الاجتماعية و الاقتصادية للشعب الجزائري.

بناء على ذلك ، نسجل بعض النتائج الهامة التي تعكس مدى أهمية الأدوات في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة و تتمثل فيما يلي:

يظهر التحليل أن الجزائر قد اتخذت خطوات مثمرة نحو ترسيخ سياسة تعمرية فعالة من خلال سن القوانين اللوائح التي تعتبر بمثابة الدعامة الأساسية للتخطيط العمراني و تنظيم الفضاءات.

كشفت الدراسات عن أهمية التكامل بين مختلف أدوات التعمير فيما يتعلق بالتخطيط و الأهداف الإستراتيجية للبلاد، مشددة على ضرورة العمل المشترك بين الوزارات و الهيئات الحكومية لضمان التنفيذ الناجح للمخططات.

تؤكد النتائج على أهمية التشريعات في ضمان سير العمليات العمرانية بما يحفظ البيئة و يحقق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و ضرورة تحديث هذه التشريعات لتتواكب مع الثغرات و التطورات المجتمعية و العمرانية.

تظهر الأبحاث ضرورة شفافية التوعية حول القوانين و سياسات التعمير ليشارك الجميع، من مواطنين و مستثمرين في العمل نحو تحقيق الاستدامة العمرانية.

تأسيسا على هذه النتائج نقترح ما يلي:

- من الضروري جدا أخذ التنمية المستدامة بعين الاعتبار في إعداد وثائق التعمير، طبقا لمقتضيات القانون بمثابة ميثاق للبيئة والتنمية المستدامة.
- مراجعة صيغ اعداد أدوات ومخططات التعمير حتى تتسم بالبساطة في التطبيق و المراجعة.
- تقوية إجراء وقف الأشغال و تفعيله و استعماله في الوقت المناسب مع وضع ضمانات قانونية وجزائية على عدم احترامها من طرف المخالفين والإدارة.
- إقرار المسؤولية الجنائية للفاعلين الأصليين أو المساهمين أو المشاركين في ارتكاب تجاوزات التعمير والبناء بالنسبة لكل من يثبت تواطئه مع المخالفين أو تستره عليهم، وإقرار المسؤولية الإدارية عن الأخطاء المهنية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1. النصوص القانونية

أ- القوانين

-القانون رقم 02/82، مؤرخ في 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ج.ر عدد 06 لسنة 1982.

-القانون رقم 12/84، المؤرخ في 1984/07/23، معدل و متمم، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر العدد 26 لسنة 1984.

-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 52، لسنة 1990.

-القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم.

-القانون رقم 02/02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل و تدميته، ج.ر عدد 10 لسنة 2002.

-القانون رقم 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ج.ر عدد 11 لسنة 2003.

-القانون رقم 15/08 ، المؤرخ في 2008/07/20، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر العدد 44، لسنة 2008.

ب- المراسيم التنفيذية

-المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2012. لسنة 19، ج ر، عدد 148/12.

-المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضر شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26 لسنة 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15

-المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/06/1991 الذي يحدد إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 51 ، لسنة 2005.

-المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ، 07 لسنة 2015 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

- المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 06 ربيع الثاني عام 1442 الموافق ل 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر العدد 71.

2. التعليمات

-المذكرة رقم 1479 ، المؤرخة في 28 مارس 2000، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء الصادر عن وزارة المالية.

ثانيا: قائمة المراجع

- اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، ط 2015.
- عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، ط1، الشركة المغربية للطباعة والنشر، المغرب، د س ن.
- عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، دار الوفاء للطباعة والنشر، الاسكندرية 2009. عيشوية عمار، منازعات رخص البناء(وفق التعديلات القانونية و الاجتهادات القضائية)، دار الأيام للنشر و التوزيع، عمان، سنة 2021
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
- مسعودة دبراسو، الرخص و الشهادات العمرانية في التشريع الجزائري، دراسة قانونية تحليلية مدعمة بالإجتهادات القانونية، دار الوفاء لندنيا للطباعة و النشر ومكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، سنة 2024.

1. الرسائل و المذكرات الجامعية

أ-رسائل الدكتوراه

- العربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2015/2014.
- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة. كلية الحقوق، سنة

2019/2018

- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير، شهادة الدكتوراه الدور الثالث، قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة ابن خلدون، تيارت، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، قسم الحقوق، سنة 2022/2021 .

-مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، سنة 2018/2017.

-ميهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه ل م د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2019/2018

ب- مذكرات الماجستير

-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة .

-منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة.

2. المقالات العلمية

- العيفاوي كريمة، "دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مجال التنظيم العمراني"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المجلد 13، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرا، بجاية، ماي سنة 2021.

-بريح محي الدين، " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التشريعات التعمير و البناء، مخبر القانون الاجتماعي ، جامعة وهران 02، العدد 5 مارس 2018.

-بزغيش بو بكر، "مخطط شغل الأراضي: اداة للتهيئة و التعمير"،مجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، جامعة بجاية ، سنة 2018.

- قاصدي فايزة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير و البناء، المجلد 05 العدد04، جامعة ابن خلدون تيارت سنة 2021.

-عابدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مجلة التشريعات التعمير و البناء،العدد03،جامعة تبسة، سبتمبر 2017.

-مومن يمينة، "مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني"،مجلة التعمير و البناء، المجلد 05، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2022

-ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04 العدد02، جامعة تلمسان، جوان 2022، ابن خلدون، تيارت، سنة 2021.

-نور الهدى موهوبي، "اجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية . كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة . العدد 2 . 29 جوان 2017.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	إهداء
أ-د	مقدمة
34-5	الفصل الأدوات التخطيطية للتهيئة و التعمير
5	تمهيد
6	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كتقدير استشارافي
6	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
6	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
7	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
9	الفرع الثالث: الأهداف البيئية للتهيئة و التعمير للمخطط التوجيهي
10	المطلب الثاني: قوام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
10	الفرع الأول : القواعد التنظيمية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	الفرع الثاني: الوثائق والمستندات البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
12	الفرع الثالث: التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
13	المطلب الثالث: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي
13	الفرع الأول: اجراءات تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	الفرع الثاني: اجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
17	الفرع الثالث: مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
18	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي كتعمير تنظيمي
18	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير
18	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير
20	الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير
20	الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير

21	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير
21	الفرع الأول:لائحة التنظيم
22	الفرع الثاني: الوثائق و المستندات البيانية
23	المطلب الثالث:اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير
24	الفرع الأول:مرحلة تحضير مخطط شغل الأراضي
25	الفرع الثاني:مرحلة الاستقصاء العمومي لمخطط شغل الأراضي
26	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
27	الفرع الرابع: مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله
28	المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة و التعمير كتعمير بديل
28	المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير
29	المطلب الثاني: خصائص القواعد العامة للتهيئة و التعمير
29	الفرع الأول: القواعد العامة قواعد بديلة أو استثنائية
29	الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير قواعد وطنية
30	الفرع الثالث: القواعد العامة للتهيئة و التعمير قواعد آمرة و قابلة للمعارضة بها اتجاه الغير
31	الفرع الرابع:القواعد العامة قواعد موضوعية
31	الفرع الخامس: القواعد العامة قواعد تحكم عمليات شغل الأراضي
32	المطلب الثالث: محتوى القواعد العامة للتهيئة والتعمير
32	الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي
33	الفرع الثاني: القواعد العامة المتعلقة بمظهر البنايات
34	الفرع الثالث: القواعد العامة المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني
69-37	الفصل الثاني: دراسة أحكام عقود التعمير
38	تمهيد

39	المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية
39	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة العقارية
39	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة العقارية
42	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة العقارية
43	المطلب الثاني: اجراءات تسليم رخصة التجزئة العقارية
43	الفرع الأول: صفة طالب الرخصة
44	الفرع الثاني: مضمون طاب رخصة التجزئة العقارية
44	الفرع الثالث: الجهة المختصة بإصدار القرار
44	الفرع الرابع: دراسة طاب الحصول على رخصة التجزئة العقارية
45	المطلب الثالث: مآل طلب الحصول على رخصة التجزئة العقارية
45	الفرع الأول: في حال القبول
46	الفرع الثاني: في حال الرفض أو التأجيل أو السكوت
47	المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء
47	المطلب الأول: اجراءات تسليم رخصة البناء
47	الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء
48	الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة البناء
50	الفرع الثالث: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء
51	الفرع الرابع: دراسة ملف رخصة البناء
52	المطلب الثاني: مآل طلب الحصول على رخصة البناء
52	الفرع الأول: الموافقة على طلب رخصة البناء
52	الفرع الثاني: في حال رفض أو تأجيل أو سكوت الإدارة حيال الطلب
53	المطلب الثالث: رخصة البناء في المناطق الخاصة
53	الفرع الأول: الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

54	الفرع الثاني: الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية
55	الفرع الثالث: الترخيص بالبناء في المناطق السياحية
55	الفرع الرابع: الترخيص بالبناء في المناطق المحمية
56	المبحث الثالث: الرخص و الشهادات المرتبطة بعملية البناء و التجزئة العقارية
56	المطلب الأول: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات
56	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير و بطاقة المعلومات
57	الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير
58	الفرع الثالث: اجراءات الحصول على شهادة التعمير
60	المطلب الثاني: رخصة الهدم
60	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
61	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم
61	الفرع الثالث: اجراءات الحصول على رخصة الهدم
65	المطلب الثالث: شهادة المطابقة وشهادة التقسيم
65	الفرع الأول: شهادة المطابقة
68	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
74	الخاتمة
77	قائمة المصادر والمراجع
83	فهرس الموضوعات

الملخص:

تعتبر أدوات التعمير في التشريع الجزائري الإطار القانوني و التنظيمي الذي يحدد كيفية استخدام الأراضي و توجيه التنمية العمرانية بما يتوافق مع التوجهات الوطنية و الإقليمية والمحلية و تنقسم هذه الأدوات إلى الأدوات التخطيطية للتهيئة و التعمير و أدوات عملياتية للتهيئة و التعمير، الأدوات التخطيطية تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كتقدير استشرافي و مخطط شغل الأراضي كتعمير تنظيمي، وفي حال غياب هاذين المخططين يحل محلها القواعد العامة للتهيئة و التعمير كتعمير بديل .

الأدوات العملياتية للتهيئة و التعمير هي الوسائل التي يتم من خلالها تنفيذ خطط التعمير و التطوير العمراني في الميدان ، و تتمثل في رخصة التجزئة و رخصة البناء بالإضافة إلى مجموعة من الشهادات و الرخص المرتبطة بهاتين الرخصتين نذكر منها: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات ، رخصة الهدم، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

In Algerian legislation, urbanization tools are considered the legal and regulatory framework that determines how to use land and direct urban development in accordance with national, regional and local trends. These tools are divided into planning tools for development and reconstruction and operational tools for development and reconstruction.

The planning tools are the master plan for development and reconstruction as a forward-looking estimate and the land occupation plan as regulatory reconstruction. In the event of the absence of these two plans, they will be replaced by the general rules of planning and reconstruction as alternative construction.

The operational tools for planning and reconstruction are the means through which reconstruction and urban development plans are implemented in the field, and are represented by the retail license and the building permit, in addition to a group of certificates and licenses associated with these two licenses, including: the reconstruction certificate, the information card, the demolition license, and the certificate. Zoning and certificate of conformity.

