



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de L'enseignement Supérieure et de la Recherche Scientifique
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



مطبوعة دروس

قسم القاعدة المشتركة

السنة: جذع مشترك

وفق مواءمة تكوين ليسانس أكاديمي تسيير التقنيات الحضرية 2023

مادة التشريع العمراني لسداسي 1 و 2



إعداد:

الدكتور: حاج حفصي لحسن

السنة الجامعية: 2023/2022

فهرس المحتويات

2.....	فهرس المحتويات	
13.....	محتوى البرنامج:	
13.....	مدخل عام :	تعاريف و مفاهيم عامة
13.....	المحور الأول:	القوانين المنظمة لل عمران
13.....	المحور الثاني:	القوانين المنظمة للعقار
13.....	المحور الثالث:	القوانين المنظمة للبيئة
14.....	الهدف من الهادة :	
15.....	مدخل عام :	تعاريف و مفاهيم عامة
	المقدمة:	16
17.....	مرجعية قانون العمران (URBAN LAW REFERENCE) :	
18.....	قانون العمران (URBAN LAW) :	
18.....	مفهوم قانون العمران لغويا و اصطلاحيا و قانوني:	
18.....	4.1 العمران لغة :	
19.....	4.2 مفهوم العمران اصطلاح :	
19.....	4.3 تعاريف العمران القانونية :	
21.....	4.4 خصائصه:	
21.....	4.5 موضوعه:	
21.....	4.6 أهدافه:	
21.....	4.7 تقنياته:	
21.....	تحديد المصطلحات:	
22.....	4.8 البناء:	
22.....	4.9 الإطار المبني (cadre bâti):	
22.....	4.10 الإطار الغير مبني (cadre non-bâti)	
22.....	4.11 المظهر الجمالي (paysage urbain) :	
22.....	4.12 الشبكات (réseaux divers):	
22.....	4.13 التهيئة (aménagement) :	
22.....	4.14 المدينة:	
23.....	1.1.1 المدينة اصطلاحا:	

23.....	التعمير (l'urbanisation):	4.15
24.....	التسيير العمراني (gestion urbaine):	4.16
24.....	التهيئة العمرانية (l'aménagement urbain):	4.17
24.....	التخطيط العمراني (planification urbaine):	4.18
24.....	البرمجة العمرانية (programmation urbaine):	4.19
25.....	أدوات التعمير (les outils d'urbanisme):	4.20
25.....	التدخلات العمرانية (les interventions urbaines):	4.21
25.....	إعادة الاعتبار (la revalorisation):	2.1.1
25.....	التجديد العمراني (la rénovation urbaine):	3.1.1
25.....	إعادة التنظيم (la réhabilitation urbaine):	4.1.1
25.....	الترميم (restauration):	5.1.1
26.....	النسيج العمراني (tissus urbain):	4.22
26.....	مصادر التشريع العمراني:	
26.....	المصادر الداخلية:	4.23
26.....	الدستور:	6.1.1
26.....	القوانين:	7.1.1
27.....	التنظيم أو النصوص التطبيقية:	4.24
27.....	المصادر الخارجية:	8.1.1
28.....	الهدور الأول: القوانين المنظمة للعمران	
29.....	المقدمة:	
29.....	1. قانون العمران وعلاقته بعملية البناء:	
29.....	2.1 علاقة قانوني تهيئة الإقليم و التهيئة و التعمير:	
30.....	3.1 علاقة فقانوني التهيئة و التعمير و قانون التوجيه العقاري:	
30.....	4.1 علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون البيئة:	
31.....	5.1 علاقة قانوني التهيئة و التعمير و القانون التوجيهي للمدينة:	
32.....	2. أدوات تهيئة الإقليم و التهيئة و التعمير:	
33.....	3. مراحل تطور السياسة العمرانية في الجزائر:	
34.....	1.3 التشريع العمراني في زمن العثمانيين:	
34.....	2.3 لتشريع العمراني أثناء فترة الاستعمار:	

36.....	المخطط العمراني الرئيسي (Plan d'urbanisme directeur):	1.2.3
36.....	المخطط العمراني الجزأ (Plan d'urbanisme de détails):	2.2.3
36.....	برنامج التعمير (Le programme d'urbanisme):	9.1.1
36.....	مرحلة الاستقلال 1962-1989:	3.3
38.....	المخطط العمراني الموجه (PUD):	1.3.3
38.....	مخطط العمراني المؤقت (PUP):	2.3.3
38.....	السكنات الحضرية الجديدة (ZUHN):	3.3.3
38.....	التجزئات الترابية:	4.3.3
39.....	المرحلة بعد 1990:	4.3
40.....	أدوات التخطيط:	4
41.....	أدوات التهيئة و التعمير و تهيئة الإقليم:	5
41.....	المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT):	1.5
41.....	المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT):	2.5
41.....	مخطط التهيئة الولائي (PAW):	3.5
42.....	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):	4.5
42.....	مخطط شغل الأراضي (POS):	5.5
42.....	أهم الأنظمة القانونية المتحركة في التعمير:	6
42.....	قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990:	1.6
42.....	قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:	2.6
		43
43.....	قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:	3.6
43	القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها:	4.6
43.....	1.4.6 الأعباء المالية المترتبة عن التسوية:	
44.....	تأثيره على العقار:	2.4.6
44.....	أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير:	7
44.....	أهداف قانون 90-29:	1.7
45.....	الحفاظ على الأراضي الفلاحية:	1.1.7
45.....	2.1.7 الموازنة بين مختلف الأنشطة الاقتصادية:	
45.....	احترام مبادئ الاستدامة:	3.1.7

45.....	الحفاظ على النمط العمراني و المعماري :	4.1.7
45.....	التأكيد على تناسق أدوات تهيئة الإقليم و أدوات التهيئة و التعمير:	5.1.7
45	8.أهم الأدوات القانونية المتحكمة في التعمير:	
45.....	1.8القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير:	
46.....	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)	1.1.8
46.....	تعريفه:	1.1.1.8
47.....	موضوعه:	4.1.1.8
47.....	أهدافه:	5.1.1.8
48.....	مكونات ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :	9.
50.....	إجراءات إنشائه و تعديله.	10.
54.....	الآثار القانونية لمخطط (PDAU):	6.10
55.....	مخطط شغل الأراضي:	11.
56.....	تعريفه:	1.11
56.....	أهدافه:	2.11
57.....	محتوياته:	3.11
57.....	لائحة التنظيم:	1.3.11
58.....	إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله.	3.3.11
60.....	8.3.3.11 مداولة المصادقة على مخطط شغل الأراضي	
60.....	شروط وإجراءات المراجعة والتعديل:	4.3.11
60.....	أثاره القانونية.	5.3.11
62.....	أثاره على التخطيط العمراني:	5.3.11
63.....	3.4.5.3.11 مرجعية منح عقود التعمير:	
64.....	آليات الرقابة:	12.
64.....	شهادات و رخص آليات الرقابة القبلية:	1.12
64.....	شهادة التعمير:	1.2.12
67.....	رخصة التجزئة:	2.1.12
70.....	رخصة البناء:	3.1.12
75.....	تجديد رخصة البناء:	4.1.12
75.....	الرقابة الإدارية على أشغال البناء:	5.1.12

75.....	شهادة التقسيم:	6.1.12
78.....	رخصة الهدم:	7.1.12
78.....	تعريف رخصة الهدم:	1.7.1.12
78.....	خصائصها :	2.7.1.12
78	مجال تطبيقها :	3.7.1.12
79.....	إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم:	3.7.1.12
82.....	آليات الرقابة البعدية:	2.12
82.....	شهادة الاستغلال:	1.2.12
82.....	شهادة المطابقة:	2.2.12
82.....	المخالفات العمرانية و الهيئات المؤهلة للرقابة في مجال العمران:	13.
83.....	تحديثها:	1.13
83.....	مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء:	1.1.13
83.....	مخالفات تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء:	2.1.13
83.....	مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:	3.1.13
85.....	طبيعة عقوبات مخالفات التعمير:	3.12
85.....	الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة و زجر المخالفات العمرانية:	4.13
85.....	المتدخلون على المستوى المحلي:	14
85.....	البلدية:	1.14
86.....	مديرية التعمير و البناء:	2.14
86.....	السكان:	3.13
87	المديريات القطاعية للأشغال العمومية - البيئة- الاستثمار- المعنية بشؤون العقار -الري -آخرون	4.14
87.....	المرقون قطاع العام و الخاص:	5.14
87.....	مكاتب الدراسات:	6.14
87.....	الخبراء المستقلون و المجتمع المدني:	7.14
88.....	الهدور الثاني :القوانين المنظمة للعقار	
89	مقدمة :	
90.....	تعريف العقار :	1.
90.....	العقار الحضري :	1.1
90.....	العقارات بحسب موضوعها و الحقوق العقارية:	1.1.1

90.....	حق الإنتفاع (Right of usufruct) :	2.1.1
91.....	حق الإستعمال و السكن (Right of use and residence) :	3.1.1.
91.....	حق الإرتفاق (Right of easement) :	4.1.1
91.....	الرهن الرسمي (Official mortgage) :	5.1.1
91.....	حق الامتياز :	6.1.1
91.....	الخاصيات للعقار :	1.2.1
91.....	الخواص الملموسة :	1.1.2.1
92.....	الحقوق و الواجبات الملحقة :	4.1
92.....	طرق اقتناء الدولة للعقار :	5.1
92.....	حق الشفعة (Droit de préemption) :	1.5.1
(Expropriation pour cause d'utilité publique)	نزع الملكية لأجل المصلحة العامة	2.5.1
	92 :	
92.....	أهمية و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة :	6.1
93.....	أهمية العقار :	1.6.1
93.....	الأهمية الإجتماعية :	2.6.1
93.....	الأهمية العمرانية :	3.6.1
93.....	الأهمية الإقتصادية :	4.6.1
93.....	الأهمية السياسية :	5.6.1
93.....	الهيئات المسيرة للعقار :	7.1
94.....	الوكالة الولائية للتنظيم و التقنين للعقار الحضري :	1.7.1
94.....	إدارة أملاك الدولة :	2.7.1
95.....	مديرية الحفظ العقاري :	3.7.1
95.....	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :	4.7.1
95.....	مراحل السياسة العقارية في الجزائر :	2.
96.....	السياسة العقارية في المرحلة العثمانية :	1.2
96.....	أراضي البايلك :	1.1.2
96.....	أراضي الملك :	2.1.2
97.....	أراضي الحبوس :	3.1.2
97.....	أراضي العرش :	4.24.2

97.....	أراضي المخزن:	5.1.2
97.....	السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية :	2.2
98.....	الأمرين الصادرين بتاريخ 11 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846	1.2.2
98.....	القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 :	2.2.2
99... :	المرسوم الصادر في 22 أبريل 1863 (مجلس الشيوخ Sénatus Consulte):	3.2.2
99.....	هدف مادي:	1.3.2.2
99.....	هدف سياسي إجتماعي:	2.3.2.2
99.....	قانون وارني Warnier:	4.2.2
99.....	قانون 16 فيفري 1897 و 4 أوت 1926 :	5.2.2
100.....	قانون جانفي 1951:	6.2.2
100.....	المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 13 جانفي 1959:	7.2.2
100.....	3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):	
101.....	سياسة التوازن الجهوي:	1.3.2
102.....	القوانين المتحركة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال:	4.25
102.....	الأمر رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية :	3.3.2
103.....	الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية:	4.3.2
103.....	القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986 المتعلق بالترقية العقارية :	5.3.2
104.....	مرسوم رقم 76/27 المؤرخ في 05/03/1976	6.3.2
104.....	مرسوم رقم 76/28 المؤرخ في 05/03/1976	7.3.2
104.....	وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتيادات العقارية :	1.7.3.2
105.....	الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:	8.3.2
105.....	القانون رقم 81-01 المتضمن شروط التنازل على أملاك الدولة :	9.3.2
105.....	القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي:	10.3.2
	105	
105.....	القانون رقم 84/16 المؤرخ في 31 جوان 1984:	11.3.2
106.....	قانون رقم 85-01 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها :	12.3.2
106.....	الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا:	4.2
107.....	القوانين المتحركة في تسيير العقار لفترة ما بعد 1990 :	1.4.2
107.....	قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 :	1.1.4.2

109	القانون المتعلق بالأوقاف رقم 91-18 بتاريخ 1991/04/27	2.1.4.2
109	قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة :	3.1.4.2
110	قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:	4.1.4.2
110	القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد المنظمة للنشاط العقاري :	6.1.4.2

111

111	طرق اكتساب الملكيات العقارية	1.6.2
111	عن طريق التركة:	2.6.2
111	عن الإخلال المهمة:	3.6.2
111	بالتفويض:	4.6.2
111	حالات خاصة للوصول إلى العقار:	7.2
112	تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري:	2.7.2
115	الهور الثالث : قانون البيئة	
116	مقدمة:	
117	السياق التاريخي لمفهوم البيئة و التنمية:	1.
119	تعريف قانون البيئة :	3.
121	مفهوم البيئة :	1.2
121	تعريف البيئة في اللغة :	2.2
121	تعريف البيئة اصطلاحا:	1.2.2
121	مفهوم البيئة :	3.2
121	خصائصه:	1.3.2
122	المفهوم القانوني للبيئة :	4.2
122	القانون الدولي للبيئة :	5.2
123	مفهوم القانون الدولي للبيئة :	1.5.2
123	القانون الجنائي للبيئة	2.5.2
123	القانون الإداري للبيئة :	3.5.2
124	التلوث :	6.2
124	التنمية المستدامة :	7.2
124	أهداف قانون البيئة :	8.2
124	مصادر التشريع للقوانين المتعلقة بالبيئة :	9.2

124.....	التشريع :	1.9.2
125.....	العرف :	2.9.2
125.....	الفقه:	3.9.2
125.....	المصادر الدولية :	4.9.2
125.....	المبادئ القانونية العامة :	10.2
126.....	القضاء الدولي :	1.10.2
126.....	الأدوات و الإجراءات العملي لحماية البيئة :	3.
126.....	وسائله وآلياته:	1.3
126.....	تراخيص الاستغلال المنشآت المصنفة:	4.
127.....	منشآت من الصنف الأول:	1.4
127.....	الترخيص للأنشطة المهنية داخل الوسط الحضري :	2.4
127.....	الأنظمة البيئية :	5.
127.....	نظام الرقابة الدورية :	1.5
127.....	نظام الحذر والإلزام:	2.4
128.....	نظام التقارير ودراسة التأثير:	3.3
128.....	نظام الملوث الدافع :	4.3
128.....	نظام التحفيز المالي :	5.2

محتوى البرنامج:

مدخل عام : تعاريف و مفاهيم عامة

المحور الأول: القوانين المنظمة للعمران

المحور الثاني: القوانين المنظمة للعقار

المحور الثالث: القوانين المنظمة للبيئة

الهدف من الهادة :

تهدف مادة التشريع العمراني لسداسي الاول 1 و2 لطلبة السنة أولى للجذع المشترك لتخصص تسيير التقنيات الحضرية حيث من خلال هذه المطبوعة في شكل 8 محاضرات لكل سداسي مغطية الجدول الزمني في متوسطه الممتد عبر 12 حصة بحجم ساعي اسبوعي مدته 1.5 ساعة قصد تمكين الطالب المقبل على هذا التخصص معرفة جملة من المفاهيم التي لها علاقة بال عمران و العقار، البيئة التي سوف ترافقه طيلة التخصص مع التعمق في دراسة لمختلف النصوص المنظمة لهذه المحاور و آليات و كذا الأدوات التي يمكن من خلالها تطبيقها قصد التحكم في نمو و تطور التجمعات السكانية في إطار الموازنة بين احتياجات السكان و متطلبات النمو و المقدرات البشرية و الطبيعية للإقليم المعني وفق منظور التنمية المستدامة . أيضا معرفة مختلف الهيئات المعنية بإعداد و تنفيذ هذه الآليات و الأدوات و مختلف آليات الرقابة القبلية و البعدية التي تمكن هذه الهيئات من مراقبة و التحكم تنفيذ ما نصت عليه هذه الأدوات.

مدخل عام : تعاريف و مفاهيم عامة

المقدمة:

يعد العمران احد أهم احتياجات الإنسان في الأرض التي تتوقف عليها حياته ، ويتجلى ذلك في الطبيعة البشرية التي جبلت على حب التملك و السيطرة على المحيط الذي يعيش فيه المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأرض واستعمالها بعد تملكها، حيث تكرس كل هذا في التشريعات المقارنة وهو حق الملكية وحرية التصرف فيها كأصل عام، لكن هناك تباين في قدسية هذا الحق حسب طبيعة العلاقة بين حق الفرد و المجتمع فنجد هذه العلاقة تتميز بطغيان حق المجتمع على حق الفرد في النظم الاشتراكية و العكس في النظم الرأسمالية و هذا ما نلمسه في الدساتير الجزائرية المتعاقبة هذا ما كرسته الدساتير المقارنة وأيضا الدساتير الجزائرية المتعاقبة إذ حق التملك و التصرف في الملكية لم يكون معترف به في الدساتير الجزائرية حتى دستور 1989 المعدل في 1996، 2002، 2008 و 2016 و 2020 الذي نص في المادة 60 على أن (الملكية الخاصة مضمونة). ونتيجة لاعتبار أن الحق مظهرا من مظاهر ممارسة الحرية. وقد يتعدد ويتشكل في عدة صور إلا أنه يظل ضمن الإطار العام لأهداف القوانين و المتمثلة في التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، ويكون دائما مستمدا منها ومصطبغا بطبيعتها وأهميتها. ومثال ذلك: أن حرية تملك العقار وشغله يخول الحق لمالك العقار في استغلاله واستعماله والتصرف فيه بالبناء والهدم والتجزئة والبيع والإيجار... إلخ وبذلك تكون الحرية صفة لاصقة به كإنسان، تخوله الحق في ممارسة ما يتفق مع مصالحه الخاصة من نشاط مادي ومعنوي ، ومنه وكأصل عام فالإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية فله حق بالتصرف لكن ممارسته لهذا الحق مشروط باحترام التشريع المعمول به في مجال التهيئة و التعمير، حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة ووضع حد لتعسف الفرد في استعمال حقه في حرية التملك الذي قد ينجر عنه تعسف قد يضر بالغير والبيئة العمرانية في حال عدم الالتزام بالمقاييس العامة للعمران قانون التهيئة والتعمير يبني في الحقيقة ويقوم على فكرة مؤداها أن أشغال التهيئة والتعمير يعد مظهرا أو شكلا لحق الملكية، ومن ثم فإن القيود التي يمكن أن ترد عليه هي فقط تلك الناجمة والنتيجة عن ضرورات المصلحة العامة على اعتبار أن من بين أهم وظائف والتزامات المشرع وأيضا السلطة الإدارية في الدولة في هذا السياق هو إعداد وتنفيذ سياسة التنظيم و الأعمار الإقليمي والتوفيق فيها بين مقتضيات إعداد وتنفيذ مشاريع إقامة المنشآت القاعدية أو الأساسية وحماية البيئة والمحيط والمساحات الخضراء وبين حق الأفراد في استعمال ممتلكاتهم العقارية على الوجه الذي يرغبون فيه ويخدم مصالحهم الشخصية والمالية، من محال للسكن أو ممارسة أنشطة تجارية أو صناعية... الخ. ليرتب على ذلك أن تكون عملية وحق البناء من اهتمامات لقانون الخاص وتنتمي إليه وبخاصة القانون المدني من حيث أوجه توظيف و حق الملكية، وفي المقابل انتماء التهيئة العمرانية والتعمير للقانون العام ومن اهتماماته باعتباره قانون الموازنة بين المصلحة. وعلى هذا الأساس وأمام التوسع العمراني السريع الذي شهدته الجزائر خلال القرن الماضي والناتج عن عدة عوامل تاريخية، اجتماعية، اقتصادية، نتج عنه مشاكل متعددة، بحيث أصبح موضوع قانون التهيئة والتعمير ومنازعاته يثير إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الجلي للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران والقواعد التقنية للبناءات وانتشار البناءات الفوضوية وبدون تراخيص واحترام المواصفات التقنية لسلامة المباني والبناء في المجالات المصنفة غير قابلة للتعمير كالودية و بمحاذاة الأنسجة الصناعية التي خطرة او الأماكن الأثرية ، و التعدي علي الأراضي الفلاحية ، والمساحات الخضراء كل هذا يشكل خطر على البيئة والمحيط لهذا شرعت القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية وعلى رأسها القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي أجمع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي وفقا للمرسوم المرسم التنفيذي 15-19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحديد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها و القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لشروط مطابقة البناء و تسويتها و كذا المرسوم رقم 22-55 المؤرخ في 03/02/2022 المحدد لشروط تسوية البناء الغير مطابقة لرخص البناء المسلمة .

ومراعاة للتطور الذي عرفته الجزائر وتعرفه في مجال التهيئة و التعمير، بواسطة تطوير المنظومة القانونية المؤطرة لتساير المعايير الدولية خاصة ما تعلق بأبعاد التنمية المستدامة و البعد البيئي، بما يتوافق مع الضوابط والقواعد الإجرائية التي تجعل من الممكن تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع بكل متطلباتها وفقاً لمبدأ الموازنة، مع الحماية القضائية في حالة انتهاك هذا المبدأ من قبل السلطات أو الأفراد، وهذا بسبب أهمية مسألة إعادة التأهيل وإعادة الإعمار فيما يتعلق بالمسائل الأخرى يمكن للآخرين أن يصطدموا به ويتعايشوا إذا وجدت البيئة المناسبة، ولا سيما موضوع الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، والتوفيق بين القانون والحرية من حيث تقييد حرية المالك في التقيد بتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير بخصوص استخدامات الأرض. ومن ناحية أخرى الحفاظ على النظام الحضري والبيئي العام. لذا فان قانون التهيئة والتعمير يركز على فكرة مؤداها أن حق البناء من حقوق التصرف في الملكية، لكنها مشروطة بمدى احترام أدوات التهيئة و التعمير و أيضا عدم اعتراض المصلحة العامة في المقابل المطالبة بالمقابل المادي الكامل و الغير المنقوص. ومن هنا يقوم حق الدولة في تنظيم ممارسة حق استعمال هذه الملكية في مجال التهيئة والتعمير والمتمثلة في مختلف الرخص الإدارية كرخصة البناء والهدم والتجزئة... و. علنه، فإن التعمير يتقاطع وله العلاقات بالعديد من القوانين الأخرى ولوائحها من حيث الرقابة العمرانية والبيئية و سياسة تسيير المدينة، مثل قانون حماية البيئة و القانون التوجيهي للمدينة والقانون المتعلق بالنشاط العقاري والتوجيه العقاري. ، ... دون أن ننسى أيضاً بعض القوانين ذات الصلة، بما في ذلك قانون الإجراءات المدنية وقانون العقوبات الخ....

الملاحظ : أن الجزائر سجلت تأخر ملحوظ فيما يتعلق في سن قوانين العمران. إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية بدءاً في منتصف السبعينيات القرن الماضي مع إنشاء أول وزارة للعمران وعبر مراحل متغيرة حسب تغير التوجه السياسي والاقتصادي المنتهج. قانون العمران في الجزائر مجرد نصوص لم يحض باهتمام الفقه والقضاء الإداريين، كون إن قانون العمران هو فرع من فروع قانون العام يرتبط أساساً بالقانون الإداري لان أحكامه تتكيف مع فكرة الموازنة بين المصلحة العامة و الخاصة، كما تتداخل أحكامه مع باقي فروع القانون العام: كقانون البيئة، قانون الأملاك الوطنية، قانون العقوبات، قانون نزع الملكية،... الخ. فهو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح بشكل مثالي دون اصطدام بينها، فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم منها محافظين في الوقت ذاته على الأهداف المتكاملة للمصلحة العامة العمرانية.

مرجعية قانون العمران (Urban law reference) :

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

لا شك أن عملية تهيئة و تعمير لمدن وجماليتها وتناسقها، يستوجب طرق و أدوات استشرافية تستوجب تخصصات متعددة و متدخلين كثر على المستوى الإقليمي و الحضري لان مفهوم المدينة لا يقتصر على المحيط العمراني بل يتعداه لمجال أوسع لكون المدينة في تفاعل ديناميكي مستمر بين مختلف مكوناتها و مع محيطها القريب و البعيد. و لضبط كل هذا الكم المتداخل سنة القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير. فهذه الأخيرة تتمكن الدولة من مراقبة و تنظيم حركة البناء و تحويل الأراضي الصالحة للبناء و تنظيمها مع مراعاة الجوانب التي تساهم في التسيير الاقتصادي الأمثل لهذه المجالات وفق مقارنة إقليمية و حضرية، وعلى هذا الأساس لابد من التطرق إلى الإطار المفاهيمي العام لقانون العمران.

قانون العمران (Urban Law) :

بما أن قانون العمران يعد حديث النشأة، حيث تداول كمصطلح في نهاية القرن التاسع عشر و الذي تم ضمه للقانون العام، العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (والتي تعني " فضاء المدينة" وهذا المصطلح ظهر في نهاية القرن 19 و يعد المهندس الاسباني ILDEFONSO CERDA أول من استعمل كلمة لما كان يتصوره كعلم للتنظيم ألمجالي للمدن. الذي يحمل وجهتين متعددتين، وجهة نظرية : (مقالات، تظاهرات علمية) وجهة تطبيقية: (إنجازات عمرانية، تدخلات على النسيج العمراني الموجود). و في الثلاثينيات من القرن العشرين من طرف مجموعة "CIAM"، تم ربطه بمصطلحي الإيكولوجية العمرانية و التسيير الحضري شهد قانون العمران تطورا تدريجيا ملحوظا كاشفا عن الحاجة الملحة إليه وخصوصياته متوقعه في مفترق طرق اهتمامات متنوعة جدا حيث المصلحة العامة تحتل مكان رئيسيا يواجه المصالح الخاصة و حق الملكية

مفهوم قانون العمران لغويا و اصطلاحيا و قانوني:

العمران مقرون بوجود الإنسان فميزان عظمة الحضارات مرتبط بعمرانها، فكما هو معلوم الإنسان خليفة الله في الأرض، نزولا عند قوله تعالى " هو أنشأكم في الأرض وأستعمركم فيها..." (هود الآية 59)، كما نجد في القرآن الكريم العديد من الإشارات للعمارة و التعمير منها قوله تعالى " وكانوا ينحتون من الجبال بيوتا آمنين..." (الحجر الآية 71). و ابن خلدون في مقدمته الشهيرة يقيم الحضارات بما يلي: "فمتى كان العمران أكثر، كانت الحضارة أكمل..." و عليه معرفة ما المقصود بكلمة العمران من جميع جوانبها حتمي لبلوغ المفهوم الصحيح لقانون العمران.

4.1 العمران لغة :

يعد ابن خلدون من أوائل العلماء الذين تناولوا مفهوم العمران، بكونه " التساكن و التنازل في مصر أو حلة، للأنس بالعشيرة و اقتضاء الحاجات"، وبذلك يجعل العمران هو الحياة الاجتماعية للبشر في جميع ظواهرها، ويربط بين العمران وأسلوب الحياة و كسب الرزق، فيجعل ما يجمع الناس في عمران هو تعاونهم في تحصيل معاشهم. أما في لفضه اللاتيني فيعني فضاء المدينة أما اصطلاحا يعرف انه " ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين إلى للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر الال تنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية". كما تعبر كلمة العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن. ولان مفهوم الكلمة

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

من حِقْبة زمنية الأخرى، اعتمد على هذا الأساس تصنيفات للعمران " كالعمران القديم، والعمران الإسلامي، والعمران الحديث. كما وردت عدة تعاريف للعمران منها :

حسب منجد روبرت " العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة السكن الحضري. مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق "وحسب الباحث فورد" العمران هو علم وفن لتصحيح أخطاء المجال الذي ارتكبت في الماضي، بواسطة هيئات مناسبة للمجال، ثم أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين المتدخلين في آن واحد". من وجهة نظر قانونية، يمكن تعريف قانونية ، العمران بأنه " مجموع القواعد، الإجراءات ، التقنيات والهيئات التي تساهم في تنظيم تخطيط ومراقبة استخدام الأرض والمجال وفقا لمقتضيات المصلحة العامة".

4.2 مفهوم العمران اصطلاح :

لا يوجد تعريف اصطلاحى موحد للعمران فهي متعددة تعد التخصصات المهمة بالعمران كالعمران و العمارة و الاقتصاد العمراني و علم الاجتماع العمراني و التشريع العمراني الخ و على العموم نذكر أهمها و التي لها علاقة بمادة التشريع العمراني. يقصد بالعمران "البيئة التي يغلب عليها وتميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته التي تمتد من المسكن إلى المدينة" كما يعرف على أنه فن ترتيب المباني و الفضاءات في المدينة وضواحيها مع توفير سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بطرق مرنة وأكثر اقتصادا. أما فيما يخص أصل كلمة العمران فهو حديث نوعا URBAN كان محل جدلٍ ما، و إستعمال مصطلح بين اتجاهين، فمنهم من أسند أصل وجوده إلى المهندس ILDEFONSO CERDA الذي ابتكره في سنة 1867 ،أين ظهر باللغة الفرنسية أول مرة في مقال الأستاذ Paul Clerget في سنة 1910. في حين يرى البعض الآخر، أن أصل إستعمال مصطلح العمران، يرجع لابن خلدون الذي أول من استعمله. و قد ورد في تعريف المفوضية الأوروبية أنها عملية يمكن للجهات الفاعلة أن تخلقها العمل على دمج الاعتبارات الوظيفية والبيئية والجودة في العمليات التخطيط الحضري بإشراك كل الفاعلين من متخصصين و أصحاب القرار و المواطنين. حسب منجد روبرت " العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة السكن الحضري. مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق "وحسب الباحث فورد" العمران هو علم وفن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي، بواسطة هيئات مناسبة للمجال، كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين المتدخلين في آن واحد".

4.3 تعاريف العمران القانونية :

لا يوجد تعريفا محدد لمفهوم قانون العمران أو التشريع العمراني « Le droit d'urbanisme ou la législation urbaine » و سار المشرع في هذا الاتجاه حيث لم يعرفه بدقة ربما لتشعبه و كثرت مقارباته لكن فنجد في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في مادته الأولى أشار إلى أهدافه بكونه يهدف لتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و العمرانية. نحاول تلخيصه في كونه مجموع النصوص التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و امتداداتها لمجال العقار و حماية البيئة و كل ما يتعلق بعقود

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

و التراخيص المرتبطة بها. باعتبار أن قانون العمران فرع من القانون الإداري فيقصد به: "مجموع القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو ما يندمج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني" كما عرف أيضا على أنه: "مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات والتجهيز وكذا مراقبتها ومجال تدخل الدولة والهيئات المحلية في المجال العمراني، وإجراءات التعمير وتنظيم وتحديد النزاعات المترتبة عن ذلك والجهات المختصة بالفصل فيها" حيث من مهام الدولة وهيأتها العمومية التوجيه والتحكم العمراني، و ذلك بوضع أدوات وإجراءات خاصة للعمران و من أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض" كما عرف أيضا على أنه: "مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات والتجهيز وكذا مراقبتها ومجال تدخل الدولة والهيئات المحلية في المجال العمراني، وإجراءات التعمير وتنظيم وتحديد النزاعات المترتبة عن ذلك والجهات المختصة بالفصل فيها" رغم تباين هذه التعاريف وغيرها، فالخلاصة تكمن في كون قانون العمران فرع من فروع القانون العام و تحديدا ضمن القانون الإداري، يتضمن مجموعة القواعد القانونية المنظمة لاستخدام المجال "الأرض" في إقليم البلدان بما يحقق الصالح العام. ما يعني أن قانون العمران ذو طابع إداري، أو أنه ذو طبيعة تنظيمية إدارية لكونه ينظم علاقة الإدارة بمالك العقار، ويحدد الأجراء الواجب اتخاذها لمباشرة عمليات التهيئة و البناء و التصرف فيها. إن التبع الدقيق لقواعد قانون العمران بهذه الخصائص ، يبرز انها قواعد ردعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء والهدم، وبين المصلحة العامة العمرانية لمقتضياتها ، ولم يبقى الا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك، من خلال فرض تراخيص إدارية تحترم قواعد العمران ، وهي القرارات الفردية المتعلقة أساسا بحقوق الملكية واستغلال العقار. إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية بدء في منتصف السبعينات القرن الماضي مع إنشاء أول وزارة للعمران و عبر مراحل متغيرة حسب تغير السياسات التنموية الاقتصادية المنتهجة. فهو قانون تعايش فيه مختلف المصالح بشكل مثالي دون اصطدام بينها، فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم منها محافظينا في الوقت ذاته على الأهداف المتكاملة للمصلحة العامة العمرانية. إن التبع الدقيق لقواعد قانون العمران بهذه الخصائص ، يبرز أنها قواعد ردعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء والهدم، وبين المصلحة العامة العمرانية لمقتضياتها ، ولم يبقى إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك، من خلال فرض تراخيص إدارية تحترم قواعد العمران ، وهي القرارات الفردية المتعلقة أساسا بحقوق الملكية واستغلال العقار بالبناء أو الهدم وغيرها وبصفة عامة فان التشريع أو القانون هو مجموعة القواعد الملزمة التي تنظم سلوك ونشاط الأفراد في المجتمع، وتكفل السلطة العامة احترام هذه القواعد. التشريع ضرورة اجتماعية لا بد منها لحماية النظام الاجتماعي وتختص التشريعات العمرانية بتنظيم العمران في التجمعات العمرانية بأشكالها المختلفة* والمدن والقرى وهي تحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران وتحدد الضوابط والمعايير لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التنمية العمرانية وتتمثل هذه الأهداف في ما يلي:

توفير المقومات الأساسية للحياة الكريمة للإنسان "المادية والمعنوية".

- الارتقاء بالبيئة العمرانية بواسطة تنفيذ مخططات التنمية العمرانية.
- وضع معايير للأعمال البناء.
- التنسيق الحضاري والجمالي للبيئة العمرانية.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- حماية المناطق الأثرية والزراعية من النمو العمراني.

4.4 خصائصه:

يتسم هذا القانون في موضوعه وهدفه وتقنياته.

4.5 موضوعه:

قانون العمران يحدد شروط استخدام الأرض والمجال في إطار الموازنة بين متطلبات الأنشطة والمستوطنات البشرية المتنافسة من جهة وبين ضرورة الحفاظ على البيئة والتنمية الحضرية من جهة ثانية بواسطة تحديد إطار التدخل وطرائق تنظيم أي استخدام الأرض المجال يؤدي عدم الامتثال لقواعده في الزمان و/أو المكان إلى الوقوع تحت طائلة العقوبة.

4.6 أهدافه:

قانون العمران يعبر عن سياسة عامة للسلطات العمومية تهدف إلى ضمان الاستخدام الجيد للأرض والفضاء والموارد الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية ضمن منظور مستدام يضمن تحقيق توزيع أفضل للأنشطة البشرية في إقليم معين بالاقتراف آليات وأنشطة للتضامن بين الأقاليم.

4.7 تقنياته:

بسيه لتحقيق المصلحة العامة فإن قانون العمران يعبر عن طريقة خاصة لتطبيق قواعد القانون الإداري عفو إلى قانون إداري متخصص يطبق القواعد والتقنيات التقليدية للقانون الإداري المتمثل في:

- الشهادات والعقود الإدارية (Certificates and administrative contracts).
- التدابير والاحتياطات (Measures and precautions).
- المنازعات الإدارية (Administrative disputes).
- المسؤولية الإدارية (Administrative responsibility).

تحديد المصطلحات:

مجالات العمران متعددة و دراسته تعتمد مقارنة نظرية و تختص بالجانب التشريعي و القانوني وفق سياسات و تيارات فكرية معينة. و جانب تطبيقي و المتمثل ف بتجسيد على الأرض تلك القواعد القانونية و المخططات نهدف من خلال تحديد المصطلحات إلى

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

إعطاء بعض المعلومات النظرية والتعرف على بعض المصطلحات التي نرى فيها تدعيمها لما سنتناوله في محاضرات مادة التشريع العمراني 1 و 2، وقد حرصنا أن تكون مركزة ومرتبطة بالدراسة مباشرة سواء من الجانب التقني أو القانوني.

4.8 البناء:

يقصد به كل بناية أو منشأة معد للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو خدماتي.

4.9 الإطار المبنى (cadre bâti):

هي الكتلة المبنية المشكلة للنسيج العمراني.

4.10 الإطار الغير مبني (cadre non-bâti)

هي الكتلة الغير مبنية من فضاءات عمومية مساحات خضراء طرق الخ المكونة للنسيج العمراني

4.11 المظهر الجمالي (paysage urbain) :

يعبر عن انسجام الأشكال و النمط المعماري للواجهات العمرانية بما في ذلك الفضاءات الغير مبنية و الكتل المبنية.

4.12 الشبكات (réseaux divers):

و تضم كل الطرقات و ملحقاتها من أرصفة و ممرات الراجلين و فوات الصرف الصحي و توزيع مياه الشرب و الإنارة و الطاقة من كهرباء و غاز و شبكات المواصلات الخ.

4.13 التهيئة (aménagement) :

هي كل الأشغال المرتبطة بتهيئة الأرض المعدة للتعمير من تسوية و انجاز الشبكات المختلفة و تشجير و التأثيث العمراني.

4.14 المدينة:

من الناحية اللغوية فإن كلمة المدينة ترجع في الأصل إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي وعرفت عند الاكديين و الأشوريين بالدين أي "القانون" كما أن "الديانة" يقصد في اللغة الآرامية والعبرية "القاضي". وتوافق هذه التفسيرات ما ورد في القرآن الكريم والحديث النبوي الشريف، فمن خلال التفسير لقرآن اتضح أن المواضيع التي أطلق عليها لفظ "مدينة" كان عليها حكام. وملوك وفيها الصيغة القضائية و الدنية و الإدارية والسياسية. ويصعب تحديد تعريف للمدينة بسبب التطور الدائم لدورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي ولمقاربة المعنى يستند الى عناصر البعد الإحصائي والوظائفية والإيقاعية والبعد الاجتماعي والثقافي. فحسب أسس إحصائية فإن المدينة عبارة عن تجمع الأدنى حد من الناس فوق رقعة جغرافية محددة تمكن من ضمان كثافة سكانية مدروسة وتختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة لأخرى وبالاستناد الى الوظيفة فإن المدينة عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية ويمكن القول أن المدينة هي بناء متكامل تؤخذ منت كل تلك التعاريف وما يصدق عليها ينسحب على قسم من أقسامها الفرعية في إطار تجمع أنساني يشغل نقطة جغرافية ذات كثافة عالية يعيش أفرادها وفق علاقات متبادلة من خلال قوانين تنظمها المؤسسات الإدارية وتتركز على أنشطة اقتصادية و تجارية وأنماط اجتماعية عمرانية ثقافية ، وأخرى عمرانية اقتصادية تختلف عن الريف .

المدينة اصطلاحاً:

لا يوجد تعريف موحد وشامل لمصطلح المدينة لكن يوجد اتفاق على معياري الكثافة و التعداد السكاني و الوظائف الحضرية لتسمية أي تجمع سكاني بكونه مدينة او ريف:

1.1.1.1 المعيار السكاني (l'indice de la population):

ويعتمد على عدد السكان، و يختلف من دولة لأخرى ففي فرنسا كل تجمع سكاني يساوي أو يفوق 2000 نسمة يعدّ مدينة أما في الولايات المتحدة الأمريكية مثلاً، فنجده 2500 نسمة فأكثر و في الدنمارك فهو 500 نسمة، وعليه يمكن التوصل العادات والتقاليد.

2.1.1.1 المعيار الوظيفي (l'indice de la vocation):

فإنها تختص بالنشاطات والوظائف الحضرية من صناعة وتجارة وخدمات، فهي وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، فهي لا تشمل قطاع الزراعة فحسب (مثل الريف) وإنما تتعداه للصناعة والتبادل التجاري والصناعات بإختلافها وهي ما يطلق عليه تسمية الصناعة الحضرية.

3.1.1.1 معيار الكثافة (l'indice de la densité):

و هو التواصل العمراني.

و هناك من يضيف المعيار التاريخي و الثقافي.

المفهوم القانوني للمدينة

عدّ مفهوم المدينة من المفاهيم الأجنبية عن القانون الجزائري، مما يفسر عدم وجود تعريف لهذا الأخير في النصوص التشريعية السابقة، مع أنّ وجوده عملياً كإقليم إداري حضري، حيث تقتصر معالجته على المجال البلدي البحث. المنظور فقط. ومع ذلك ، فإن القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، والمتعلق بالتخطيط العمراني والتنمية المستدامة ، يحدد تصنيف المدن ، أ. وقد تعزز هذا الاهتمام بإنشاء وزارة منتدبة للمدينة، التي ساهمت في بلورة و إنشاء أول قانون متعلق بالمدينة رقم 06-06 الصادر في 20 فبراير 2006 ، ، الذي منحها وضعاً قانونياً بما في ذلك تعريف المدينة وكذلك تعريف فئاتها المختلفة. أهم المحاورين في إدارتها في إطار ما يسمى بسياسة المدينة وفق منظور استدامة.

4.15 التعمير (l'urbanisation):

حسب تعريف المعجم الفرنسي " فهو فن تنظيم المجال الحضري او الريفي بمفهومه الواسع (للبنيات للسكن أو العمل أو الترفيه أو شبكات النقل و المبادلات) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية. كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية لأخرى كما يلي: " هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن". وفي الحقيقة يمكن أن

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير وترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها: أن التعمير أولاً: يعني عملية التعمير كنتيجة ، والفعل عمر :يعني تغيير مجال ريفي إلى مجال حضري من خلال إنشاء الطرق والمرافق والهياكل والخدمات والسكن وكل النشاطات التجارية والصناعية.من جهة أخرى ، يعرف التعمير على انه مجموع المعاريف التاريخية و الثقافية للنظريات و التقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم و تغييرا المجال الحضري .

4.16 التسيير العمراني (gestion urbaine):

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن و توجيهه نحو الأهداف العمرانية و المعمارية و التهيئة المسطرة ، و تشرف الجماعات المحلية و الهيئات المتخصصة على ذلك عن أدوات التهيئة و التعمير و التسيير الحضري ما هو إلا ترجمة فعلية لنظام مراقبة العمران في حدود سياسة حضرية و عمرانية مبنية على أساس حقائق معطاة ، و هو يمثل أساس التوازن العمراني بل أكثر من هذا فهو العنصر الأكثر أهمية في السياسة الحضرية لأنه في الأساس ينظم تخطيط العقاري .

4.17 التهيئة العمرانية (l'aménagement urbain):

هي نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة و سائل الدراسات ووسائل التنفيذ و الانجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكانت ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني و تعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير و تنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة و الاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن و محاور توسعها و استخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة و الوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني و يتفاعل معه.

4.18 التخطيط العمراني (planification urbaine):

يعتبر من الأسس القانونية التي تنظم اختصاص و كيفية إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، مما يعني انه تعبير عن السياسة التبعية في تهيئة مجال ما ، و يقوم التخطيط العمراني بالدور المادي الذي يحتوي كلا من التخطيط الاجتماعي و لاقتصادي ، فتحقي الأهداف الاقتصادية يتطلب التوطين الجغرافي السليم للمشروعات المطلوبة بما تستلزم من (مباني ، خدمات ، و تجمعات سكنية تستوعب العمل بتلك المشروعات ، شبكة طرق و مواصلات تربط بين الأحياء المختلفة ، شبكة بنية أساسية من كهرباء و طاقة واتصالات و مياه و صرف صحي و غيرها) و منه يمكن التعريف الشامل للتخطيط العمراني بأنه "تنظيم و تنسيق استعمالات الأراضي بحيث لا يحدث تعارض فيها بينها يؤدي إلى تأثيرات سلبية ، و تخطيط شبكات الطرق بغرض الوصول إلى شبكة اقتصادية و سريعة ، مع تخطيط موقع الضواحي و المدن الجديدة مع إعادة تخطيط و تجديد الأحياء المتدهورة عمرانيا وصول إلى تطوير و تحسين البيئة العمرانية بشكل عام و البيئة السكنية بشكل خاص .

4.19 البرمجة العمرانية (programmation urbaine):

البرمجة العمرانية هي المرحلة الأولية التي تسبق مباشرة عملية التصميم المعماري و يتم فيها تحديد مسألة التصميم و التخطيط لفعاليات التصميم ، كلمة برنامج عامة تعني خطة للأعمال ، و في العمارة تعني : إدارة المعلومات من أجل التصميم حتى تتوفر المعلومات

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

المطلوبة و المناسبة في كل مرحلة للتصميم و حتى يتم اتخاذ القرارات الملائمة و التي سوف تحدد تصميم المبنى ، إدارة المعلومات هنا تعني تنظيمها بالتسلسل المناسب ، و بالتالي يمكن التعرف على البرمجة المعمارية كالتالي : "التعريف المتسلسل بانتظام لمسألة التصميم المعماري وتوضيح جوانب متطلبات المشروع بطريقة منهجية تساهم في إيجاد الحلول المناسبة والجادة لتصميم المبنى".

4.20 أدوات التعمير (les outils d'urbanisme):

هي الوسائل أو المناهج ، الخطط المحددة لتسيير والتنظيم الحضري فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة والتعمير حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكد عليه، إذ يؤكد على أن أدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير.

4.21 التدخلات العمرانية (les interventions urbaines):

هي جميع العمليات التي تقوم بها الهيئات العمومية من اجل تحقيق الاحتياجات السكنية في مرحلة معينة، وهذا بتنظيم وتحسين وهيكله فضاء عمراني معين يتماشى مع متطلبات الأفراد على المدى القصير والمتوسط والطويل.

إعادة الاعتبار (la revalorisation):

هو الهدف التي تسعى السلطات المعنية إليه وذلك من خلال مجموعة من الأعمال والترتيبات الإدارية والقانونية التقنية الاقتصادية الموجهة لتغيير المجال أو بناء نسيج عمراني من خلال حالته المتدهورة إلى ما كان عليه في السابق، وهذا باسترجاع خصائصه المعمارية والعمرانية وجعله قابل للعيش.

التجديد العمراني (la rénovation urbaine):

هو مجموعة من العمليات والترتيبات الإدارية، القانونية والتقنية المرصودة من أجل الوصول إلى إعادة تأهيل إعادة تهيئة مجال عمراني معين لمنطقة قديمة ، وهذا بهدم جزئ أوكل النسيج وخلق نسيج آخر يحتفظ بالخصائص المعمارية والعمرانية الأولية (قانون 29/90 الصادر في 1990/12/01).

إعادة التنظيم (la réhabilitation urbaine):

هو مجموعة العمليات والترتيبات المختلفة الموجهة لمجال عمراني معين على المدى القصير ، وهذا من أجل توزيع وتحسين استعمال العمران الحالي، وهذا بتهديم بعض المباني أو بناءات أخرى وتهيئة بعض المباني أو البناءات الأخرى ، وتهيئة بعض الأراضي وتصحيح للبنية التحتية.

الترميم (restauration):

هو عملية عمرانية المقصود منها إعادة إدماج عنصر أو مجموعة من العناصر في الوسط الذي توجد فيه، وهذا باسترجاع الخصائص المفقودة عبر الزمن دون المساس بالجانب المعماري والعمراني.

4.22 النسيج العمراني (tissus urbain):

نطلق هذا المفهوم على "الخلايا المبنية المتضامنة والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترايبية الفضاءات المبنية والغير المبنية) والعلاقات التي تربط فيما بينهم. يرتبط مفهوم النسيج الحضري بتبولوجية العمارة (الأبعاد ، النوع...) خصوصا بالمورفولوجية العمرانية كما ترتبط عموما بإدراك السكان وخصوصا الإطار المبنى.

مصادر التشريع العمراني:

مصادر القانون العمراني الجزائري مفصلة بمصادر الأساس القانوني عموما، مع اختلاف في هذا المجال من حيث الفعالية وقوة التأثير المباشر وغير المباشر من حيث السيطرة على الإطار القانوني في تنظيم أعمال البناء وإعادة الإعمار، التي تتنوع بين المصادر الداخلية المتمثلة في التشريع والعرف والقضاء والفقه، مع أهمية كل منها، و أخرى خارجية المتمثلة في المعاهدات والاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر في المجال العمراني. نذكر أهمها:

4.23 المصادر الداخلية:

الدستور:

ويعتبر مصدر التشريع و ابو القوانين حيث يتضمن المبادئ و القواعد العامة التي تنظم العلاقة بين كل وظائف و مهام الدولة و مرجعية كل القوانين و منها الخاصة بالعمران . فيما يخص الدولة الجزائرية فان القوانين المتعلقة بالعمران المعمول بها حاليا تستمد شرعيتها من دستور 1989 و ما يليه من دساتير معدلة و متممة له خاصة دستور 1996. فمادته 64 مثلا تؤكد على حماية الملكية العقارية الخاصة و المادة 140 تسند مهام التشريع المتعلقة بالتهيئة العمرانية و المصادقة على المخطط الوطني للنظام العقاري للبرلمان.

القوانين:

في إطار احترام الدستور تأتي القوانين في المرتبة الثانية في الأهمية و المرجعية لكل النصوص التنظيمية التي تنبثق عليها و تشرح كيفية تطبيقها حيث القوانين تأتي تعاريف و بقواعد و آليات تشكل إطار للنصوص التطبيقية فيما يخص قوانين العمران نذكر مثلا قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و التعمير و القانون التوجيهي للعقار رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و قانون التهيئة العمرانية و التنمية المستدامة رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، و قانون حماية البيئة 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2010، و قانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، و قانون الولاية رقم 12-11 مؤرخ في 21 فبراير 2012 ، و البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011... الخ.

4.24 التنظيم أو النصوص التطبيقية:

وهي نصوص قانونية تنظيمية تطبيقية في شكل مراسيم تشريعية صادرة عن البرلمان أو تنفيذية صادرة عن السلطة التنفيذية. توضح كيفية تطبيق ما جاء في القوانين فمثلا قانون التهيئة و التعمير 29-90 انبثقت عنه جملة من المراسيم التنفيذية في 28 مايو 1991 منها المرسوم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للبناء و المرسوم 91-176 المتعلق بعقود التعمير الذي استبدل بالمرسوم 15-19 ل25 جانفي 2015 و المرسوم رقم 91-177 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المرسوم رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأرض.

المصادر الخارجية:

القانون العمران له مصادره الخارجية، ومصدره في الاتفاقيات والمعاهدات الدولية التي أبرمتها الجزائر في المجال العمراني، نذكر منها على سبيل المثال الاتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة في جنيف في 20 يونيو 1988. ، المصادق عليها بالمرسوم الجمهوري رقم 06-06 بتاريخ 20 فبراير 2006. وتشمل هذه الاتفاقية المكونة من 44 مادة، مقسمة إلى خمس أقسام، وقد أبرمت هذه الاتفاقية وفقاً لما ورد في نص المادة الأولى منها في الفقرة الأولى، تنطبق على جميع الأنشطة المتعلقة بالبناء، وهذا يعني أعمال البناء والهندسة المدنية والتركيب والتفكيك، وهذا يشمل أي نشاط أو عمل أو عملية نقل تتم في أي موقع بناء، من إعداد الموقع إلى الانتهاء المشروع، لذلك يمكن اعتبار هذه الاتفاقية أحد المصادر الرئيسية للقانون العمران.

المحور الأول: القوانين المنظمة للعمران

المقدمة :

في هذا المحور سوف نتعرض لمراحل السياسة العمرانية للجزائر و أهم القوانين المنظمة مع الأدوات التخطيطية التي أطرت العمران في الجزائر منذ الحقبة العثمانية إلى اليوم مع التركيز على القوانين و الأدوات سارية العمل بها بمستوياتها الإقليمية و الحضري وفق المنظور الجديد لمفهوم المدينة كإقليم .

1. قانون العمران و علاقته بعملية البناء :

إذا كان القانون العمران و مجموعة من القواعد العامة الخاصة بالتنمية الحضرية بواسطة تحديد قواعد ومعايير البناء واستخدام الأراضي والبناء عليها والإشراف على الإنشاءات والتحكم فيها، فإن قانون البناء هو الذي يحدد شروط والمعايير التقنية للبناء. بالإضافة إلى ذلك، يرتبط قانون البناء بالقانون الخاص لأنه مرتبط بملكية الأرض. حتى و إن كان قانون العمران فرعاً من فروع القانون الإداري، فإن هذا لا يمنع وجود علاقة وطيدة وعلاقة تشابك بين قانون التخطيط الحضري وتخطيط المدن وقانون البناء، لأنهما مرتبطان ارتباطاً مباشراً بالقانون. أعمال البناء التي تقام على الأرض، ولا سيما العقارات المملوكة، وقواعد قانون البناء المنصوص عليها في القانون الحضري وليست مستقلة. وبالفعل فإن حق البناء يفرض الالتزام بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستخدام الأرض كشرط للحصول على رخصة بناء تضمن الالتزام بقواعد حق البناء على الأرض، بالإضافة إلى رخص و شهادات البناء و التهيئة الأخرى والتراخيص التي يطلبها المشرع. كآليات لرصد الامتثال لمعايير استخدام الأراضي المحددة في المراسيم التنفيذية. الهدف والطبيعة القانونية، وأهداف قانون البناء محدودة فيما يتعلق بأغراض وآفاق قانون تخطيط المدن والتنمية وتخطيط استخدام الأراضي. عدّ رخصة البناء على المحك في كلتا الحالتين وهذا ما نراه بالفرنسية قانون. النظام الذي يميز قانون البناء والتخطيط عن قانون البناء. لذلك يمكن القول: إن المشكلة التي يطرحها إصدار رخصة البناء كإجراء رقابة إدارية في سياق تجسيد العلاقة بين قانون تخطيط المدن وقانون البناء تكمن في الاختلاف من حيث الهدف والطبيعة القانونية. بين "الحق في البناء" و "عملية البناء" نفسها، التي هي في صميم اهتمامات المؤجر. الممتلكات أو مالكيها أو الشخص المرخص له من ناحية، وبين أغراض المخطط الحضري و قانون التنمية من جهة أخرى، الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بالتحكم في عمليات البناء وإعادة الإعمار، سواء كانت للاستخدام الخاص أو العام، بعدة أدوات، من بينها بالتأكيد رخصة البناء.

2.1 علاقة قانوني تهيئة الإقليم و التهيئة و التعمير :

سياسة الدولة في مجال تهيئة الإقليم مبنية على توازن التنمية بين مختلف جهات الوطن و خلق التنافسية بينها بهدف إعادة توزيع السكان عبر القطر و مراعاة الاختلاف والخصائص الاقتصادية والاجتماعية والمكانية في الإمكانيات المادية والبشرية بين الأقاليم في الدولة وتحقيق العدالة الاجتماعية والعمل على الاستفادة الكاملة من الموارد المتاحة وبذلك تحقيق التنمية. فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص تسترشد به الدولة للتنظيم وتحقيق التكافؤ في الفرص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

أهداف التنمية. وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض أما قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني. عموماً فإن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة التي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الأمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتميمته المستدامة رقم 01/20، في علاقة تكاملية بحيث أن أدوات تهيئة الإقليم يمثلان الهرم وأدوات التهيئة والتعمير يمثلان القاعدة في علاقة تنازلية متسلسلة من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حتى مخطط شغل الأرض.

3.1 علاقة فقانوني التهيئة و التعمير و قانون التوجيه العقاري :

يمكن العلاقة بين القانونين بأنها عضوية ووظيفية بين قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمكمل بالقانون 90/29 وقانون التهيئة والتعمير، حيث أنه النص القانوني الرئيس للتهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري. ولعل من بين ما يدل على ذلك ما نصت عليه المادة 21 من قانون التوجه العقاري، التي نصت على أن الأرض الخاضعة للتطوير بمفهوم هذا القانون هي جميع قطع الأراضي المخصصة للتعمير في حدود زمنية معينة التي تحددها أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير، ثم المراسيم المنبثقة عنه، وما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون: "لاعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية، ولأغراض الحفاظ على الثروة الحيوانية والنباتية وحمايتها، قد توجد أو توجد مساحات أو مواقع تدخل في الفئات المذكورة أعلاه، وفقاً للأحكام التشريعية." بالخصوص. و لعل ما يثبت ترابط العلاقة بين القانونين هو أن تاريخ صدورهما مترامن إذ يفصل بينهما شهر واحد فقط.

4.1 علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون البيئة :

العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة. البيئة مع الأدوات البناء المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، PDAU و مخطط شغل الأراضي POS، وكذلك الرخصة التجارية ورخصة البناء، التي تعدّ تنفيذاً حقيقياً لقواعد تخطيط المدن في الجزائر. أخذ هذا بعين الاعتبار من قبل المشرع للمعيار البيئي في قانون تخطيط المدن والتخطيط العمراني، مما خلق نوعاً من العلاقة الوثيقة بين القانون رقم 03/10 الصادر في 19 جويلية 2003 والمتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة، بعد أن أصبح الاهتمام بالبيئة والبيئة المعيشية من أولويات الجهات الإدارية المعنية بسياسة التخطيط العمراني، على إثر ذلك: يهدف قانون البيئة إلى حماية الطبيعة وأفراد المجتمع من كافة مظاهر التلوث والأضرار والإزعاج والمضايقات التي قد يتعرضون لها بسبب الفوضى العمرانية نتيجة عدم الامتثال للمعايير الفنية والتكنولوجية التي تم وضعها. من قبل المشرعين العاديين والمشرعين الفرعيين من أجل خلق توازن بين الجوانب الحضرية والبيئية في نفس الوقت، مما ينتج عنه إنشاء على كل منهما، لأنه يتقاطع مع قانون التحضر والإعداد وإعادة الإعمار بالعمل على إنشاء منشآت مرحة و خالية من جوانب الراحة غير المناسبة والمزعجة، التي يضمنها قانون تخطيط المدن والتخطيط

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

العمراني. ونتيجة لذلك يعدّ مجال العمران من أهم المجالات التي لها ارتباط وتأثير على البيئة. هذا لأنهم يشتركون في نفس مجال التدخل، لذلك إذا كانت مهمة قواعد إعادة الإعمار هي التحكم والتنظيم عمليات استغلال الأرض بمظاهرها المختلفة، فالبيئة هي السفينة التي تحتوي على هذه العمليات وتتأثر بها، الأمر الذي يتطلب تطوير خيارات حضرية تحترم الضوابط البيئية، مع مراعاة استخدام المساحات الطبيعية والعمرانية بشكل متوازن، والمحافظة على النظم البيئية والمناطق المخصصة للأنشطة الزراعية و الحرجية والوقاية من التلوث. يمكن الكشف عن هذه العلاقة المتبادلة بين القانوني البيئة و العمران، حيث أنها تقوم على عدد من الدراسات البيئية المتكاملة، التي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع، وتتناول طبيعة سطح الأرض، والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية، و مراعاة المجالات المتعلقة بالبيئة، مع مراعاة الوقت اللازم لتجديد موارد البيئة والمنطقة الجغرافية، وكذلك مجال الصحة والسكن، ثم في بداية الدراسة، تطوير منطقة معينة، يجب أن يكون العنصر الرئيس في بداية دراسة التنمية هو جمع المعلومات البيئية عن هذه المنطقة ومحيطها، وتقييم تراثها البيئي ومكوناتها النوعية، وتحليل هذا التراث، المراحل الزمنية التي مرت بها والتغيرات التي حدثت في هذا السياق إذا عدنا إلى كلا القانونين، نجد سنجد العديد من حالات التقاطع والتكامل بينهما و القانونان، على سبيل المثال، هما ما نصت عليه المادة الأولى من القانون 90/29 الخاص بالتخطيط و الأعمار المعدل والمكمل على النحو التالي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة لتنظيم إنتاج أراضي البناء. وتشكيل وتحويل المباني في إطار الإدارة الاقتصادية للأرض والتوازن بين وظيفة السكن والزراعة والصناعة، وكذلك حماية البيئة والبيئات الطبيعية والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس الاحترام لمبادئ وأهداف السياسة العمرانية الوطنية. كما نصت المادة (8) من القانون نفسه على أن "المنشآت والمباني ذات الاستخدام المهني والصناعي يجب أن تكون مصممة بما يسمح لها بالابتعاد عن النفايات الملوثة وجميع العناصر الضارة الخارجة و في مادته 13 بان مخطط شغل الأراضي يهتم بالقواعد التي تتعلق بالمظهر الخارجي للمباني، وفي هذا الصدد لمتطلبات النظام الجمالي العام للمدينة و البناء ذات الصلة. استخدامات مختلفة، على النحو المنصوص عليه في المادة 46/3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلقة بإجراءات إعداد وتسليم عقود البناء، المعدلة والمكملة، التي نصت على ما يلي: "... أهمية الامتثال للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول. وتوافقا مع كل هذا فن القانون التوجيهي للعقار رقم 90/ 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 اهتما بالاحتياطات الواجب اتخاذها بخصوص المنشآت المصنفة.

5.1 علاقة قانوني التهيئة و التعمير و القانون التوجيهي للمدينة :

فيما يتعلق علاقة قانون التهيئة و التعمير مع قانونا لتوجيهي للمدينة وقانون تهيئة الإقليم، فإن الهدف الأول والمباشر لقانون تخطيط المدن والبناء هو المدينة، وهذا في إطار تخطيط المدن وسياسة التنمية والبناء. أنها تبني في فترة معينة من المخطط العمراني، سواء كان الأمر يتعلق بإنشاء مدن جديدة أو تطوير المدن القائمة والارتقاء بها بفضل أدوات وتقنيات البناء ومواد البناء والتشييد المبتكرة التي تم تطويرها واكتشافها. بدأ القانون الخاص والتخطيط لإنشاء مدن جديدة في أوائل عام 2002 بإصدار القانون 02/08 من مايو 2002 والمتعلق بشروط إنشاء وتهيئة المدن الجديدة، بإعادة التوزيع السكاني من بخلق التنافسية بين مختلف مناطق الوطن و استحداث مدن جديدة. المدينة الجديدة هي قطب من التوازن الاجتماعي والاقتصادي والبشري، مع القدرات التي توفرها من حيث الوظائف والإسكان والمرافق. على النحو المشار إليه في قانون توجيه المدينة .

2. أدوات تهيئة الإقليم و التهيئة و التعمير :

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (The national land use planning plan)،
- المخطط الجهوي للإقليم (régional land use planning plan)،
- المخططات التوجيهية لتهيئة الفضاءات المدن الكبرى (Development orientation plans for metropolitan areas)،
- مخطط تهيئة للولاية (development plan of the wilaya)،
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (master plan for development and town planning)،
- مخطط شغل الأرض (land use plan)،
- مخطط تهيئة المدين الجديدة (development plan for new towns)،
- المخطط الدائم لحفظ المحيطات المسقية و استصلاحها،
- مخطط حماية المواقع الأثرية و المحميات الطبيعية،
- المخطط العام لتهيئة الحضائر الوطنية،
- مخطط التنسيق الحضري (urban coherence scheme).

وبذلك، فإن السياسة الوطنية للتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة يجب أن تأخذ في الاعتبار الخصائص الجهوية للمناطق التي تهدف إلى تنميتها بإنشاء مدن جديدة أو عن طريق إنشاء تجمعات سكانية مزودة بالمرافق و البنى التحتية ذات الضرورية، المنصوص عليها صراحةً في المادة 4 من القانون 01/20 المؤرخ 12 ديسمبر 2001 المتعلق بالتخطيط الإقليمي وتنميته المستدامة، حيث يُؤكد: "تهدف سياسة التخطيط الوطني للإقليم وتنميتها المستدامة إلى تطوير البلد برُمَّته المنطقة في تطور متناغم وفقاً لخصائص ومؤهلات كل مساحة إقليمية".

كما تهدف إلى:

تكافؤ الفرص في الترقية والازدهار لجميع المواطنين.

تحفيز التوزيع المناسب بين المناطق والمناطق لركائز التنمية ووسائلها بهدف

تخفيف الضغط على الساحل والمدن الكبرى والمدن الكبيرة، وإعادة تقييم المناطق الجبلية والهضاب العليا و الجُئوب الكبير

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- دعم المناطق الريفية والمناطق التي تواجه صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها.
 - إعادة التوازن في الشبكة العمرانية وتعزيز الوظائف الإقليمية والوطنية والدولية للمدن الكبرى والمدن الكبيرة.
 - حماية وتعزيز وترشيد استخدام التراث والموارد الطبيعية والثقافية والحفاظ عليها للأجيال القادمة.
- و بصفة عامة فإن كان هدف قانون العمران هو الاستغلال العقلاني للأرض و التحكم في التطور العمراني فان قانون تهيئه الإقليم يهدف إلى التوزيع الأمثل للسكان عبر القطر و تطوير الشبكة العمرانية حسب المقدرات الطبيعية و البشرية لمناطق الوطن بمنظور الاستدامة فان قانون المدينة يزاوج بين التخطيط و التسيير العمراني على أسس و قواعد التنمية المستدامة.

3. مراحل تطور السياسة العمرانية في الجزائر:

إن تطور المجال العمراني يعد من أحد الظواهر القديمة قدم التاريخ، حيث ارتبط ذلك بظهور الإنسان وبحثه المستمر على الاستيطان والاستقرار، فتعددت أشكاله و كفاءات تكوينه وتطوره عبر الزمان. و نحن نتعرض إلى تطور المجال العمراني في الجزائر ارتأينا أنه لا بد من أن نتناول منذ البداية هذا الموضوع من خلال بعده التاريخي، أي من خلال كل الأحداث التاريخية المرتبطة به ، بل أيضاً من خلال تاريخ الأحداث ذاتها في الجزائر، منذ ظهور فكرة التعمير عبر هذا الإقليم الواسع من شمال إفريقيا، وما تعاقبت عليه من حضارات و ثقافات التي كانت ذات الصبغة الإستعمارية في معظمها. (م. كاستال) يعتبر العمران: "إنّ للتعمير تاريخ ، بل ، إنّه تاريخ في حدّ ذاته"، من خلال هذه الخلفية سنحاول دراسة صيرورة ظاهرة التعمير في الجزائر عبر مختلف المراحل المتعاقبة، والتي سوف تساعدنا من دون شك في فهم الظاهرة العمرانية في الجزائر قديماً وحديثاً. إنّ تاريخ التعمير في الجزائر لا يمكن فصله بأي حال من الأحوال عن تاريخ حضارة البحر الأبيض المتوسط ، كما لا يمكن فصله عن تاريخ المغرب العربي ، فكل الأحداث و الوقائع التاريخية التي مرت بها الجزائر أثرت بشكل أو بآخر على كل المناطق الأخرى ، بالرغم من ذلك فإنّ ظاهرة التعمير بشكل خاص لم تعرف نفس الصيرورة التاريخية عبر كامل بلاد المغرب العربي، فإذا كانت تونس و المغرب تميّزنا بتواصل تاريخي ، فإنّ الجزائر و على التقيض من ذلك عرفت تذبذب في هذه الوتيرة بفعل تعاقب المحتلين و الغزاة والذي كان لكل واحد منهم أسلوبه الخاص، فما أن ينتصر محتل إلّا و قام بمحو آثار سابقه حتّى يتمّ له بسط نفوذه وهيمته على المجال العمراني بمختلف أشكاله ، هذا يعكس حقيقة تاريخية أنّ السيطرة الكاملة على إقليم المغرب العربي، فمن فينيقيين و خلفائهم القرطاجيين إلى الرومانيين ثم الونداليين تميزت هذه الفترات بالثورات المتعاقبة ضد الغزاة مما جعل الآثار العمرانية تكاد لا تذكر عدا الحقبة الرومانية ، حتى الفتحات الإسلامية حيث حدوث التناغم حد الانصهار حينها بدأت ملامح العمران للمدن الجزائرية تظهران سياسات العمران في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت أثناءها الحكومات المتعاقبة ومنذ إستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم أنها وإن غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ومتأخرة، أهمها التوجه التنموي بالتركيز على الجانب الصناعي و نظام التسيير الممركز و معالجة المشاكل في جانبها الكمي و بصفة ظرفية و ما نتج كل هذه المعضلات من النزوح الريفي والنمو الديموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذاً لسياسة معينة، الأمر الذي أدى إلى اختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية. التي في حقيقة الأمر هي تراكمات لسياسات متعاقبة اخترنا أن نبدأها من الحقبة العثمانية و ذلك لان معظم النسيج الحضري المتشكل من قرى و أرياف و مدن للقطر الجزائري موجود منذ هذه الحقبة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

لقد حصرناها في أربعة مراحل و هذا للاعتبارات التالية:

- لتتابعها زمنيا.
- لتطابق لحد كبير الحواضر و التجمعات السكانية.

1.3 التشريع العمراني في زمن العثمانيين:

رافق حركة التمدن الواسعة التي واكبت الدولة العثمانية تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية للإنشاء التمدن لادارتها الحضرية حيث خلف العثمانيون ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قصة العاصمة، قصة تلمسان، قصة قسنطينة....) التي ما زالت شاهدة على ذلك في شتى بقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود اغلبها للأوامر السلطانية العثمانية ومنها ما كتبه عصمان نوري عن الأمور البلدية 1922 كما صنف الأستاذ برلسيموز وثائق تعود الى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه منظومة تشريعية عمرانية رسمية على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط التفصيلية. ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق ان يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة ومن هاته الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية:

مميزات المباني: وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموح للأبنية والبروزات والأجنحة والمضلات

- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة .
- إجراءات أعمال البناء والمتابعة.
- تخطيط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها.
- التعامل العقاري بين المسلمين و بين غيرهم من الديانات .
- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين.
- مسائل المياه بجلب الماء الشروب و تصريف المياه المستعملة.
- مسائل الأمن: بتحسين المدن و تثبيت الساكنة في مواطنها من خلال منع الهجرة الخ
- المعماريين العثمانيين / ومنهم المعماري سنان باشا الذي نشر له تذكرة البنين و تحفة العمران

2.3 لتشريع العمراني أثناء فترة الاستعمار:

قد تزامن احتلال الجزائر و الوقت الذي استغرق لتمكنه من السيطرة على كامل القط مع ظهور المفهوم الجديد العمران، و قد عمل المعمر على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات و أهداف الاستعمار في مجال التعمير و الإسكان بالجزائر. مع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830 تم احتلالها كباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي او الداخلي ، بدأ عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لا يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين آنذاك و الذي قدر ب ثلاث

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

ملايين نسمة ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التفتيل الجماعي خلال مقاومة الجزائريون للاحتلال ، و سياسة الطرد و النفي التي اتبعتها الاستعمار ضد سكان المدن ، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف و الجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة و المشرق العربي . تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي و اللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية و التجارية، بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن في اقتناء السلع الصناعية من ألبسة وأدوات صناعية و حرفية ، و نمو المدن بالمنتوج الزراعي و الحيواني بشكل و فير و مستمر و يصدر الفائض منه (وخاصة الحبوب) إلى الخارج إلا أن العلاقات سرعان ما كسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي و الطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي ، و ذلك يربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكة الحديدية و أقيمت مخازن لجمع الحبوب علي امتداد هذه الشبكة ثم أنشئت الموانئ بالمدين الساحلية مثل ميناء الجزائر و ميناء وهران و عنابة و بجاية و مستغانم و بني صاف و الغزوات و سكيكدة و غيرها لنقل المنتوج الزراعي و الثروات المعدنية إلي فرنسا.

- من جهة اخرى فان الشبكة من السكة الحديدية تمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر.
- للتذكير فان الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجودة حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري ، و لكن لا ينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة و توجيه الشبكة العمرانية و هياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى بالإضافة إلى الأهداف العسكرية Géopolitique للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة و دائمة إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية او الداخلية من أجل توسع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية ذات النمط العمراني التراكمي و الغالب عليه الطابع العربي الإسلامي التي كانت تأوي الجزائريين وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين و تجهيزها بالمرافق الإدارية و الهياكل الأساسية محاصرة للأنسجة العمرانية الجزائرية و بتدابير ممنهجة لعزلها ثم تلاشيها بفعل الإهمال بفعل قلة حيلة اليد و العوامل الطبيعية.

منذ سنة 1919 حيث ظهر التخطيط العمراني في فرنسا ومستعمراتها بعد الحرب العالمية الأولى بموجب قانون CORNUDET (1919 - 1924) الذي يمثل ظهور النمط العمراني الفرنسي الذي أسس مخططات التهيئة والتوسع وأحدث تحولا منهجيا عميقا، والتي طبقت في الجزائر بموجب المرسوم الصادر في 05 يناير 1922 مع بعض التغييرات الطفيفة حيث سعت فرنسا من خلال سياسة تطوير المدن في الجزائر إلى محاصرة المدن القديمة من أجل طمس ملامح الهوية الجزائرية تحت مظلة انتهاج الأساليب العمرانية المتبعة في فرنسا مع بعض التكيف مع ظروف البيئة المحلية. في سنة 1958 مع اشتداد الثورة الجزائرية والزخم الإعلامي الذي حظيت به على الصعيد الوطني والدولي، فأراد المستعمر لفت الأنظار عما يحدث في الجزائر من خلال إقرار مخطط تنمية شامل للجزائر لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريون خاصة في مجال السكن من جهة و صرف الجزائريين عن الأهداف التي حددتها الثورة والتي كانت ترمي إلى الاستقلال التام هن فرنسا سمي هذا المخطط بمخطط قسنطينة نسبة إلى المدينة التي حل بها ديغول للترويج لهذا المشروع الذي صمم بسرعة وبصورة سطحية بعد أزمة الهياكل الاستعمارية

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

غداة الحرب العالمية الثانية والذي تلاه سنة 1960 صدور القانون الفرنسي الجديد العام للتعمير الذي نص على شمولية الإقليم ليشمل الجزائر دون المستعمرات الأخرى من خلال توسيع إشكالية التهيئة الحضرية الفرنسية إلى أقاليم ما وراء البحار من خلال التخطيط بهدف الربط النهائي والكامل للجزائر بفرنسا (فيما يخص أدوات التهيئة والتعمير صدر مرسوم سنة 1960 سمح بتطبيق المرسوم رقم 1463-58 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 المتعلق بمخططات التعمير التوجيهية ومخططات التعمير الجزئية) والتي تضمنت ثلاثة أبعاد هي:

- اقتراح تنظيم المدينة وأجزائها الموجودة والممتدة.
- تحديد قواعد استعمال الأراضي.
- الأحكام المؤقتة المتعلقة بمراحل التوسع العمراني.

وتتضمن مايلي:

1.2.3 المخطط العمراني الرئيسي (Plan d'urbanisme directeur):

- هو أداة لمواكبة الديناميكية العمرانية لتطور المجال والتحكم في النمو العمراني ومراقبة التعمير.
- يحدد المناطق الحضرية المزمع تهيئتها أو تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيهها.
- تضمن هذا المخطط صورتين معماريتين من شأنهما تحقيق مجال عمراني منظم والإسهام في دفع ديناميكية المدينة وتطويرها في بعديها الزمني والمكاني.
- منطقة السكن الحضري الجديدة (جماعية).
- التجزئة الترابية (فردية)

2.2.3 المخطط العمراني الجزئي (Plan d'urbanisme de détails):

هو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط العمراني الرئيسي إلا أنه لم يراع خصوصيات المجتمع الجزائري مما انعكس سلبا على الواقع عمرانا .

برنامج التعمير (Le programme d'urbanisme):

هو أداة وسيطة بين التخطيط والتدخل. والتي استمرت تأثيراتها على أدوات التعمير بعد الاستقلال حيث تم تمديد العمل بالقوانين والهيكل الاستعماري إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية (مدد العمل بالهيكل الموجودة كالصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم .

3.3 مرحلة الاستقلال 1962-1989:

مع بداية الاستقلال برزت للوجود العديد من المتغيرات المتمثلة أساسا في تفاقم المشاكل جراء عودة عدد كبير من الجزائريين إلى ارض الوطن و النمو الديمغرافي المتزايد ظاهرة الهجرة من المدن الداخلية و من القرية نحو المدينة نتيجة لسياسة الأرض المحروقة التي أنهجها المستعمر و لقد السياسة التنموية التي انتهجتها الجزائر المبينة على المركزية و التصنيع خاصة على الشريط الساحلي و في

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

المدن في تفاقم اثر هذه العوامل على عمران المدن و تسييرها ، مما ترتب عنه تزايد الحاجة إلى السكن و الخدمات العمومية و التجهيزات الأساسية . واذ كان ازدياد الطلب علي العقار دافعا للدولة من اجل التدخل لإيجاد الحلول لمعالجة الإشكاليات التي يطرحها واقع ما بعد الاستقلال، فان ما يسجل بخصوص هذه المرحلة هو اكتفاء الجزائر بالعمل بالقوانين و المراسيم الفرنسية ، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو ذات طابع عنصري ، وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 الى غاية سنة 1975 حيث إنشاء أول وزارة للعمران للجزائر و صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهر النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني المتسارع والبناء الفوضوي الغير متحكم فيه . أحدثت أدوات أخرى جديدة إضافة لما كان موجود أثناء الاستعمار بدءا من سنة 1967 مثل المكتب المركزي للدراسات التقنية والاقتصادية -ECOTEC- والمكتب المركزي للهندسة المعمارية والتعمير -ETAU- وهو أول مكتب تطرق إلى مسألة منهجية إعداد مخططات التعمير في الجزائر المستقلة. في سنة 1968 أحدث المخطط التنظيمي الشامل -"POG"- الخاص بالجزائر العاصمة حيث أسند إعداده للجنة الدائمة للدراسات، التنمية والتنظيم والبيئة لتجتمع الجزائر (COMEDOR) من أجل حصر كل عمليات التمدين في إطار تقنيو قانوني يهدف إلى التحكم في التعمير في العاصمة وإحداث التنمية تنمية شاملة والذي تم إلغاؤه قبل أن يحقق أهدافه بموجب قرار مجلس الوزراء في 29 سبتمبر 1979 مما أدى إلى نتائج غير محسوبة وبالتالي أدى إستراتيجية طموحه. مع بداية السبعينات بدأت الانشغالات العمرانية تظهر بجلاء في دياحة المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، حيث التزمت السلطات العمومية بإصدار نصوص جديدة لتتلاءم مع التغييرات الحاصلة لتحل محل النصوص القديمة، ذلك ما أصبح فعلي سنة 1975 من خلال الإعلان عن دراسات مخطط التعمير الذي يغطي التجمعات الكبرى وكل المدن التي يتجاوز عدد سكانها 10.000 ساكن، لتليها مخططات العصرنة الحضرية "PMU" بالنسبة للمدن الكبرى. زاد اهتمام السلطات العمومية بمجال التعمير ليتم الإعلان عن سياسة بإنشاء مناطق السكن الحضري "ZHUN" إضافة إلى المناطق الصناعية "Z I" وذلك بعد سنة واحدة ومع إطلاق المخطط الرباعي الثاني (1974-1977). تميز التخطيط العمراني في العشرينين الأوليين للاستقلال بالتركيز على الاستثمار وباقتراجه القطاعي إلا أن قصر مداه كان من بين الأسباب الرئيسية لفشله حيث صار غير صالح مع التطورات المتصاعدة التي عرفتها الجزائر في كل المجالات مما وجه الأنظار والجهود نحو إقرار وسائل جديدة للتحكم في المجال على مستوى البلدية أو أي تجمع في إطار البحث عن التوازن ودمج مختلف الوظائف الحضرية (سكن، تجارة، صناعة) من جهة ومن جهة ثانية من أجل الحفاظ على البيئة والثروات الطبيعية خاصة الأراضي الزراعية، وذلك بالارتكاز على:

- مبدأ عقلنة شغل الأراضي والتسيير الأكثر اقتصادا للمجال.

- تدعيم التشريعات العمرانية بدل برمجة الاستثمارات.

1.3.3 المخطط العمراني الموجه (PUD) :

الخاص بالمدن الكبرى و المتوسطة ، برسم حدودها أخذنا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها .

2.3.3 مخطط العمراني المؤقت (PUP):

و هو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية. و الفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما أن المخطط. العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كالمخطط العمران الموجه وقد عرفت هذه الفترة باليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

3.3.3 السكنات الحضرية الجديدة (ZUHN):

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر في إطار المخططات الخماسية للتنمية بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايد و حسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أ، تنشأ بشكل اختياري و عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 110 سكن فما فوق، و قد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها و أحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية، وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية 1981 بحوالي مليون سكن جماعي علي النمط العمودي(عمارات) وإن نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنتظم فإنها لم تنجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل و التجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية عبارة عن مراقد للسكان فقط كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية و الذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة .

4.3.3 التجزئات الترابية:

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنتظم و المنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في الوثيقة المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 . 1992. ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخر من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء و كهرباء و غاز كما لوحظ في اغلب الجزئيات غياب الوعي المعماري و مخالفة كل البناءات للمقاييس و التصاميم المصادق عليها من مديرية التعمير و البناء الأمر أدي إلى غياب الانسجام بين المخططات و الواقع المنجز من حيث الشكل الخارجي و الارتفاع و عدم احترام المساحات المخصصة للحدائق. و من هذه النصوص نجد:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في: 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.
 - القانون رقم 84-09 المؤرخ في: 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
 - الأمر رقم: 85-01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأرض قصد وقايتها وحمايتها عليه بموجب القانون رقم: 85-08 المؤرخ في: 12 نوفمبر سنة 1985.
 - القانون 87-03 المؤرخ في: 27 جمادى الأول 1407 الموافق ل: 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- تميزت هذه المرحلة بقصر النظر والقطاعية .

- أن القاسم المشترك لعملية التخطيط العمراني في الجزائر كان ولازال الفشل الواضح في التحكم بالمجال والتخطيط الذي ترجم في إصدار قوانين تم إلغاءها وتعويضها بأخرى بفترات قياسية.
- ومع نهاية الثمانينات التي تميزت بازمة اقتصادية حادة سببها المباشر انهيار أسعار البترول حيث السلطات العمومية مجبرة على الاعتراف بفشل الوسائل القديمة والتوجه نحو تعميم جديد يتسم بالعقلانية في استخدام المجال عكس التوجه القديم الذي هو البحث عن التوازن ودمج مختلف الوظائف الحضرية، وترجم هذا عمليا بصدور القانون 29/90 الذي أنشأ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS) كأداتين تسيير أفضل للمجال المستوى القريب، المتوسط و البعيد.

4.3 المرحلة بعد 1990:

وفي بداية التسعينيات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، كرسه دستور 1996، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام البرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط، فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية 90/08 و 90/09 المؤرخين في 07/04/1990 واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة وصدور قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري، ثم يليه القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة فعليه وحاسمة ولتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة خاصة المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير. غير أن الأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية للبلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة والرقابة البعدية تتأخر حتى بداية الألفية الثالثة، ويمكن ذكر أهم المراسيم النصوص التنظيمية الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء.
- المرسوم التنفيذي 91-176 و الذي استبدل بالمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود و شهادات التعمير و البناء
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 10/09/2005.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخطط تشغيل الأرض والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في 2005/11/10.
- وفي سنة 1992 صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-04 المؤرخ في 1998/06/05 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/12/06 محدد لقواعد الفندقية.
- القانون 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة .
- القانون 0202 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.
- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 2002/05/08 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- القانون 03-02 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- المرسوم رقم 06-55 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة.
- التعليم الوزارية المؤرخة في 2004/04/24 المتعلق بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير والبناء .
- القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- القانون 08-15 المؤرخ في 2008/08/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .
- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 المحدد لشروط تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء الممنوحة.
- إضافة إلى كل هذه القوانين فان ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير و عادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذا التعليمات ومدى إلزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.
- إن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها لهذا المجال.

4. أدوات التخطيط:

أما بالنسبة إلى في هذه المرحلة نذكر أهمها:

1.4 الخطط القطاعي للتنمية (PSD) :

إعتمادات مالية تغطيها الدولة للولايات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

2.4 إعانات الولاية:

إعتمادات مالية تغطيها الولاية للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

3.4 الصناديق المختلفة:

إعتمادات مالية تغطيها الدولة للولايات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

4.4 المخطط البلدي للتنمية (PCD) :

إعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمر

5.4 مخطط التحديث العمراني (PMU) :

وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم وبغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية بالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمتنزهات و الحدائق الأطفال وغيرها.

5. أدوات التهيئة و التعمير و تهيئة الإقليم:

أما بالنسبة لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي و نوردهم كما يلي :

1.5 المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) :

وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من اجل المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في حال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد إستراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترول و ترفض مشاريع على المخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية .

2.5 المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) :

يعتبر أداة إستراتيجية للتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى بحدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ للمخطط ، (SNAT) و يبين كل مخطط جهوي التفاصيل و الصور المستقبلية في الإقليم او الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة ، حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي متقارب و متكامل لهدف تامين الإقليم الجهوي و و تهدف لخلق وحدة اقتصادية متكاملة تنافسية مع باقي جهات الوطن تهدف لاستقطاب السكاني ضمن نسق السياسة الوطنية التي حددها المخطط الوطني

3.5 مخطط التهيئة الولائي (PAW) :

باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركيتها (الهياكل الأساسية الكبرى) فان الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في مخطط (SNAT) و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW و يهدف الى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية .

4.5 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) :

ظهر بموجب القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 و هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحشري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة او عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات ، و اشتراك عدة بلديات في شبكة المياه الصالحة للشرب ووسائل النقل الحضري العمومية و غيرها من الهياكل و التجهيزات الأساسية ، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صبغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

5.5 مخطط شغل الأراضي (POS) :

ظهر بموجب القانون رقم 90 / 29 الصادر في 1990/12/01 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري ، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل ، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء ، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية .

6. أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير :

1.6 قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 :

يعتبر القانون 29/90 أول قانون مختص ومتكامل في مجال التشريع التعمير والتخطيط العمراني في الجزائر وهو يتكون من 08 فصول:

الفصل الأول: تناول المبادئ العامة للقانون.

الفصل الثاني: تطرق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة والتعمير.

الفصل الرابع: نص على الأحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.

الفصل الخامس: حدد فيه عقود التعمير .

الفصل السادس: وضح الحالات التي يقلم فيها السياج.

الفصل السابع: العقوبات التي نص عليها هذا القانون.

الفصل الثامن: أحكام خاصة وانتقالية.

وقد اهتم هذا القانون بالقواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية. والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وبرغم الوسائل الردعية، وصرامة التقييد التي وضعها القانون ، فان التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشروع إلى

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

تعديله لاحقا. ما نود أن نشير انه وفقا للنص العربي لقانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية للأعداد الأراضي للتوسع والبناء في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية تشير إلى كلمة عمران أي التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.

2.6 قانون 05/04 المؤرخ في 2005/08/14 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

نظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية (زلازل، فيضانات، انفجارات و حرائق في المناطق الصناعية) وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية، اصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعاون البلدية المكلفين بالتعمير.

3.6 قانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

إن الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو مادفع بالجزائر إلى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في عام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوتحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني، ضمن مبادئ اللامركزية واللامركزية، وعملا بالتسيير الجوّاري والحق في الإعلام، وترقية الثقافة، والمحافظة والإنصاف الاجتماعي في منظور التنمية البشرية المستدامة والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإلحاقها بوزارة البيئة، اجل تطبيق هذا القانون.

4.6 القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها:

نظرا للورشات غير المنتهية والافتقار الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الذي تلى بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 2009/05/06 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات. و يهدف هذا القانون إلى:

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وإعطاءه منظر جمالي يتميز بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

1.4.6 الأعباء المالية المترتبة عن التسوية :

1	كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج
2	كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة، يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمر للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك	ويتحمل هذا الأخير المصاريف
3	كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز
4	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز
5	كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي
6	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون

الأعباء المالية المترتبة عن التسوية طبقا ل القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

2.4.6 تأثيره على العقار:

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية و رخصة البناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 أدناه. وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب 5 سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت في 2009/05/06 بعد سنة من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب. (الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/30).

7. أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير:

تهدف قوانين التعمير إلى تمكين الدولة بأسلوب وتقنيات عملية من تنظيم وعقلنة استهلاك الموارد الطبيعية من عقار ماء و مصادر للطاقة وفق منظور الاستدامة والتحكم في التوسع العمراني بواسطة ربط أدوات التخطيط الحضري بأدوات التخطيط الإقليمي بخلق تنافسية بين مكونات تنمية الشبكة العمرانية بشكل متوازن عبر كامل التراب الوطني، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع المقومات والعناصر الوسيطة للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني، التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وإنساني.

1.7 أهداف قانون 29-90:

تضمن نص المادة الأولى من قانون 29-90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية". تطوير المناطق الهشة، والتحكم في تنمية السهول والمناطق الجبلية، وحماية الساحل وتنظيم التجمعات الحضرية الكبيرة، لذلك سنحاول تلخيص هذه الأهداف على النحو التالي:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

1.1.7 الحفاظ على الأراضي الفلاحية:

يهدف قانون التهيئة و التعمير لإيجاد موازنة بين التوسع العمراني الذي لا يمكن الحد منه و المحافظة على الأراضي الفلاحية خاصة ذات الجودة العالية و وهذا لا يكون إلا بدمج أدوات التهيئة العمرانية مع أدوات التهيئة الإقليمية أولا ثم التفكير في حلول عمرانية كخلق مدن جديدة أو تنمية الشبكة الحضرية تساهم في تفادي التعدي على مثل هذه الأراضي الفلاحية التي تؤمن الأمن الغذائي الذي يعتبر هدف استراتيجي لكل الدول.

2.1.7 الموازنة بين مختلف الأنشطة الاقتصادية:

الموازنة بين وظيفة السكن و الأنشطة الفلاحية و الصناعية و هذا يكون أيضا ضمن منظور إقليمي بتحديد الأنشطة التي تتوافق و المقدرات البشرية و الطبيعية للمنطقة المدروسة .

3.1.7 احترام مبادئ الاستدامة:

الحفاظ على الأوساط الطبيعية و المناظر التراثية و التاريخية الذي يندرج وفق مقاربة التنمية المستدامة و حماية البيئة .

4.1.7 الحفاظ على النمط العمراني و المعماري :

الحفاظ على النمط المعماري و العمراني و هذا من خلال استحداث أدوات التهيئة و التعمير التي تدرس و تصمم وفق خصوصيات المنطقة المدروسة و عند استفتاء إجراءات الإعداد و الدراسة تكتسب القوة القانونية كمرجعية لكل عمليات التهيئة و البناء .

5.1.7 التأكيد على تناسق أدوات تهيئة الإقليم و أدوات التهيئة و التعمير:

من خلال البرمجة العمرانية فأدوات التهيئة و التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرتبط بأدوات تهيئة الإقليم تحدد أفاق التنمية و الاحتياجات من موارد طبيعية و بالتالي التحكم في النمو العمراني و الاستغلال الأمثل للثروات الطبيعية.

8. أهم الأدوات القانونية المتحكمة في التعمير:

أما بالنسبة للأدوات القانونية المتحكمة في التعمير لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني والجهوي و الولائي ونوردهم كما يلي:

1.8 القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير:

إن تطور قانون التعمير يتبع التطور العام للأفكار حول التخطيط ألمجالي ويعبر عنه من خلال التنظيم الفعلي بذهنية المنفعة العامة على المستوى المحلي،الجهوي والوطني.إذا فهو قانون تخطيطي له طابعا أمرا توجيهيا يتحكم في المجالات ويحدد استعمالات الأرض وفقا لما جاء به التشريع.تطرق المشرع الجزائري لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

1.1.8 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

1.1.1.8 تعريفه:

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا وفق نص المادة 16 والمادة 31 من قانون 90-29 الذي نص على أن محتوى مخططات التهيئة يكون متوافقا مع التوجيهات الإقليمية للتهيئة ونقصد بذلك:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT

- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT.

- مخطط تهيئة الولاية PAW.

حسب المادة 10 من القانون 90/29 هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذ بعين الاعتبار تصميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي إذن فهو أداة للتعمير ذو جانبيين او وجهين: قانوني و تقني

2.1.1.8 الجانب القانوني :

هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل :

- **مخطط او تخطيط:** يعبر عن إرادة للتنظيم و التاطير و توجيه نشاط العمرانيين خلال تحديد المسار الذي يندرج عن طريقه تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير

- **توجيهي:** يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير و يوصف عن طريق المادة 16 من القانون 90/29 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية للمخطط شغل الأراضي

- **التهيئة:** تحدد تطور منسجما لمجموع الإقليم مغطي بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم

- **التعمير:** يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير

3.1.1.8 الجانب التقني :

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير إذن فهو يعد:

- الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- أداة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي و الصناعي و السياحي
- و يشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (PUD) PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

4.1.1.8 موضوعه:

حدد موضوعه بموجب المادة 16 و المادة 18 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كما يأتي :

. تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى قطاعات هي :

- القطاعات المعمرة
 - القطاعات المبرمجة للتعمير
 - قطاعات التعمير المستقبلية
 - القطاعات غير القابلة للتعمير
- تحديد توسع المباني السكنية و مركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية
 - تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها
 - جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفة و ترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم بالمرسوم 317/05.

5.1.1.8 أهدافه:

- تتمثل فيما يأتي :
- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجيهات العامة التي تقمها أدوات التهيئة الإقليمية و اعتمادا على مخططات التنمية
 - يحدد شروط الاقتصاد في استعمال الأرض و يهدف إلى الاستغلال العقلاني و الأمثل للموارد الاقتصادية .
 - يحدد أجال انجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل على النسيج العمراني
 - يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب و المتوسط، و قطاعات مستقبلية التعمير و أخرى غير قابلة للتعمير
 - الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي
 - الحفاظ على النشاطات الفلاحة
 - تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع و المناظر و المحيطات الحساسة
 - يحدد توقعات التعمير و قواعده

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فانه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي و الاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الأساسية داخلها
- يوضع على مستوى البلدية أو البلديات من اجل التوجيه و التحكم في التنمية و يهدف إلى صياغة صور مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها

9. مكونات ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي ولائحة تنظيم ومسندات بيانية كما يلي:

1.9 التقرير التوجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح مفصل للموضع الحالي و أفاق التنمية المستقبلية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، و ذلك من خلال:

- تحليل اواقع مجال الدراسة "الوضع القائم" ، تقيمه و تشخيصه بجميع عناصره .
- وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي ، الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
- تحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي و الطبيعي للاماكن،
- التحليل الديمغرافي و السوسيو اقتصادي
- تعيين الشبكة العمرانية الحضرية و الريفية.
- اقتراح أفاق التنمية للبلدية أو البلديات المعنية التي تشمل أفاق السكن و العمل و المرافق على المدى الطويل المتوسط و القصير
- تقديم مقترحات التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية ، حماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية و التكنولوجية

2.9 لائحة التنظيم:

وفقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 05/ 317 المؤرخ في: 10/ 9/ 2005 التي حددت القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة عمرانية في القطاعات كما هي محددة في المواد : (20-21-22-23) من القانون 90/ 29 كما يلي :

- الكثافة السكانية الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الاتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- مجالات التدخل العمراني بواسطة مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنشطة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
 - تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأنشطة ونوعها.
 - شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.
 - يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض إجراء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون 29/90 المعدل و المتمم تتمثلا في :
 - الساحل
 - الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة
- الأراضي الفلاحية ذات المردود أفلاحي العالي أو الجيد يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني (مخططات)
- تعيين الكمية القصوي و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتري المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتري المكعب من الأحجام ، و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.
 - يضبط المظهر الخارجي سبل إيصال ماء الشرب و المياه المستعملة و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و مشات المنفعة العمومية.
 - مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.
 - لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة نقصد بذلك المرسوم التنفيذي 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 ، هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية كالزلازل و الفيضانات . للبناءات.
 - تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا تخطيطات و ميزات طرق المرور .
- و قد أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05/ 317 شروط أخرى تتمثل فيما يلي:
- المساحات و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات و الانزلاق أو انهيار التربة والتدفقات المحلية و الفيضانات .
 - مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و شبكات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة الكهربائية.
 - المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
 - الإخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل (Plan ORSEC).

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

3.9 الوثائق و المستندات البيانية :

تشتمل خاصة على المخططات وهي:

مخطط الوضع القائم : يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة

مخطط التهيئة: يبين ما يأتي:

- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير و تلك المخصصة للتعمير في المستقبل
 - بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية عالية الجودة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذها له
- مخطط الارتفاقات الواجب الابقاء عليها أو إنشاؤها .
- مخطط التجهيز: يبرز الخطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و مشات المنفعة العمومية.
 - مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل التي ستكون موضوع مخططات شغل الأراضي.
- لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة نقصد بذلك المرسوم التنفيذي 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177، هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية كالزلازل و الفيضانات.

10. إجراءات إنشائه و تعديله.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، على النحو الآتي :

1.10 أولا: إجراء مداولة إنشاء من قبل مجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

بموجب القانون 90-29 المعدل و المتمم ، فانه يجب تغطيته كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت إشرافه و طبقا لنص المادة 24 من نفس القانون ، حيث تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده و المتمثلة في الإعلان عن مشروع مخطط وفقا للأحكام المنصوص في قانون الصفقات المعمول به و

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

إعداد دفتر الشروط لإنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل . ليتم بعد ذلك إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

. التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية أو البلديات المعنية:

. اتجاه التوسع.

. الطابع الاقتصادي المميز للبلدية أو البلديات.

. الاحتياجات في جميع القطاعات.

. العوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار

. كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

2.10 تبليغ المداولة إلى الوالي :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

3.10 إصدار قرار إداري لتحديد المحيط:

إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود الذي يتخذ على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة .

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذلك حسب الحالات التالية:

- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يمس ولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية : بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لإبلاغ بعض المؤسسات و لولايات مختلفة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

4.10 إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:

حرصا من السلطات العمومية من مبدأ المشاركة ، المشاورة والتناصف نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوي و مردودة هذه الأدوات ، فقد تم التأسيس لآليات التشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة منظمة من خلال التأكد علي وجوب استشارة كل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة على مستوي الولاية (التعمير ، الفلاحة، الري، النقل، الإشغال العمومية، الثقافة و المواقع الأثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات و مؤسسات الكهرباء و توزيع الماء و صرفه .بالإضافة لغرفة التجارة و رؤساء غرفة الفلاحة و يمكن دعوة رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية و كذا كل من يراه رئيس البلدية مجددا كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في: 28 ماي 1991 ووجب تقديم الرد خلال 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط علي أن تحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب

الاستقصاء العمومي طبقا المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 و التي أخضعت مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ابتداء من انقضاء مهلة الستين يوما و في هذا الصدد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا إداريا من أجل:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاطلاع على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إبداء الرأي فيه كتابيا.
 - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
 - تحديد تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
 - تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.
 - و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طول مدة هذا التحقيق، و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.
- مقابل ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما وموثقا من طرفه، يسجل فيه يوميا الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، كما يمكن الإعراب عنها مباشرة أو إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. بعد انقضاء مدة 45 يوم يقفل سجل التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملفّ كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها، و يحوله مباشرة إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. بعد رفع التحفظات التي تراها اللجنة المتابعة لمراحل إعداد المخطط يرسل الملف كامل للوالي الذي بدوره يحوله للمجلس الولائي لإبداء رأيه فيه للتمتع بعد ذلك المصادقة عليه بموجب قرار. تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بإحكام المادة 27 من القانون 29/90 المعدل و المتمم حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات كما يأتي:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- بقرار من الوالي بعد اخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة.
 - بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يوفق عدد سكانها الـ 200.000 نسمة و يقل عن 500.000 نسمة.
 - بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية او البلديات المعنية و التي يكون عدد سكانها 500.000 نسمة فأكثر
- يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات الآتية :
- الوزير المكلف بالتعمير
 - الوزير المكلف بالجماعات المحلية
 - مختلف الهيئات الوزارية المعنية
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية
 - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية
 - الغرفة التجارية
 - الغرفة الفلاحية
- كما توضع تحت تصرف الجمهور و ينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام و الإشهار.

5.10 مرحلة مراجعة المخطط و تعديله :

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 المعدل و المتمم و التي حددها فيما يأتي :

- إذا كانت القطاعات المزعم تعميها المشار إليها في المادة 19 طريق الإشباع.
 - إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معم مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها
- يصادق على مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعة لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال.

6.10 الآثار القانونية لمخطط (PDAU):

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالأساس في تقسيم المجال المدروس إلى قطاعات كما انه بمجرد المصادقة عليه
يكتسب قوة القانون يعتد به عند التقاضي ملزم للأشخاص "الطبيعيين و المعنويين" و في غياب مخطط شغل الأرض يصبح مرجع للسلطات في منح كل شهادات التعمير.



المخطط التنظيمي لخطوات اعداد PDAU. المصدر يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

11. مخطط شغل الأراضي:

نظرا للنقائص الكثيرة التي عرفتتها المدن على مستوى التحكم في التهيئة الحضرية من خلال إقرار آلية تنظيمية تسمح بربط توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير و قرارات على المستوى المحلي ؛ تمثلت هذه الإلية في مخطط شغل الأراضي الذي يعد وسيلة تنظيمية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أوأجزاء منه و تشكيل إطارها المبني و إذا اعتبرنا المخطط التوجيهي

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

للتهيئة و التعمير مخططا توجيهيا فان مخطط شغل الأراضي يعد مخططا تفصيليا آخر باعتباره آخر مستوى لمسار التخطيط العمراني ، يتبع في أعداد لقواعد أخرى ووثائق جهوية ووطنية .

1.11 تعريفه:

هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها يتضح من خلال هذا التعريف أن:

- مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- يجب انجاز على صعيد البلدية من اجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 29/90
- تمنح قرارات التعمير على أساسه.
- يكتسب قوة القانون .
- قابل للمعارضة أمام الغير.
- يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية

2.11 أهدافه:

- لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي:
- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء و استعمال الأراضي.
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقيتها و حمايتها
 - بيان خصائص القطع الرضية
 - بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة
 - تحديد ارتفاع المباني و المظهر الخارجي.
 - بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس.
 - تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال انجازها.
- أضاف القانون بغض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- تحديد الأراضي المعرضة للإخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق و التي تخضع لإجراءات تحديد او منع البناء
- بيان المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.
- يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف و توجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و فيه تتلقى مصالح الأفراد و إدارات الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع و يدلهم على الشروط الأساسية و خصائص التعمير و البناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل و كما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.

3.11 محتوياته:

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني (مخططات).

1.3.11 لائحة التنظيم:

تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي :

مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها

جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة و التعمير:

- نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها.
- حقوق البناء.

نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية ، و كذلك آجال انجازها .

2.3.11 الوثائق و المستندات البيانية :تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي :

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

- مخطط طبوغرافيا (بمقياس 1/500 او 1/1000)

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- مخطط (5/1000 أو 1/500) يبين القوام الجيوتقني للمنطقة المعني ، الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة
- مخطط (1/500 أو 1/1000) يحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة و كذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية
- مخطط تهيئة عامة (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
 - المناطق القانونية المتجانسة
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1(ب) من هذه المادة مصحوبا باستجواب يجسد الأشكال العمرانية المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
- باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

3.3.11 إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله.

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي

رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يأتي:

1.3.3.11 مداولة الإنشاء:

إجراء المداولة الإنشاء من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط.
- تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

2.3.3.11 قرار تحديد الحدود: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوق يتدخل فيها المخطط.

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذا الصلاحية على النحو الأتي:

الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.

4.3.3.11 قرار هيئة المتابعة:

إصدار قرار إداري يحدد الهيئات المشاركة في المناقشة من طرف رئيس البلدية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الشعبوية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة ، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط لهذا الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة . ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى التي أنشأت بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي 94-07 في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية . بعد انقضاء مهلة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي تطلب استشارتها ووافقت على ذلك . ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل. يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي باستمرار كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاضر مداوات المجلس والقرارات ، وان يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العانية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك .

5.3.3.11 تبليغ الهيئات بمشروع المخطط:

تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية. يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات ، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها ، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا.

6.3.3.11 عرض المخطط لتحقيق العمومي:

يعرض مخطط شغل الأراضي لتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على ان ينشر القرار الذي يعرض المخطط لتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت ، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات .

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

7.3.3.11 المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي :

بعد رفع التحفظات يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع المخطط.

1.7.3.3.11 رأي الوالي.

يرسل ملف مخطط شغل الأراضي كاملا للوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه خلال مدة شهر بعد انقضاء المدة يعتبر رأيه بالموافقة.

8.3.3.11 مداولة المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

يقوم المجلس البلدي بمداولة المصادقة على مخطط شغل الأراضي و على أساسها يصدر رئيس البلدية قرار المصادقة على هذا المخطط. و يبلغ لكل الجهات المعنية خاصة مديرية التعمير و غرفة الصناعة و الفلاحة و يوضع تحت تصرف السكان.

4.3.11 شروط وإجراءات المراجعة والتعديل:

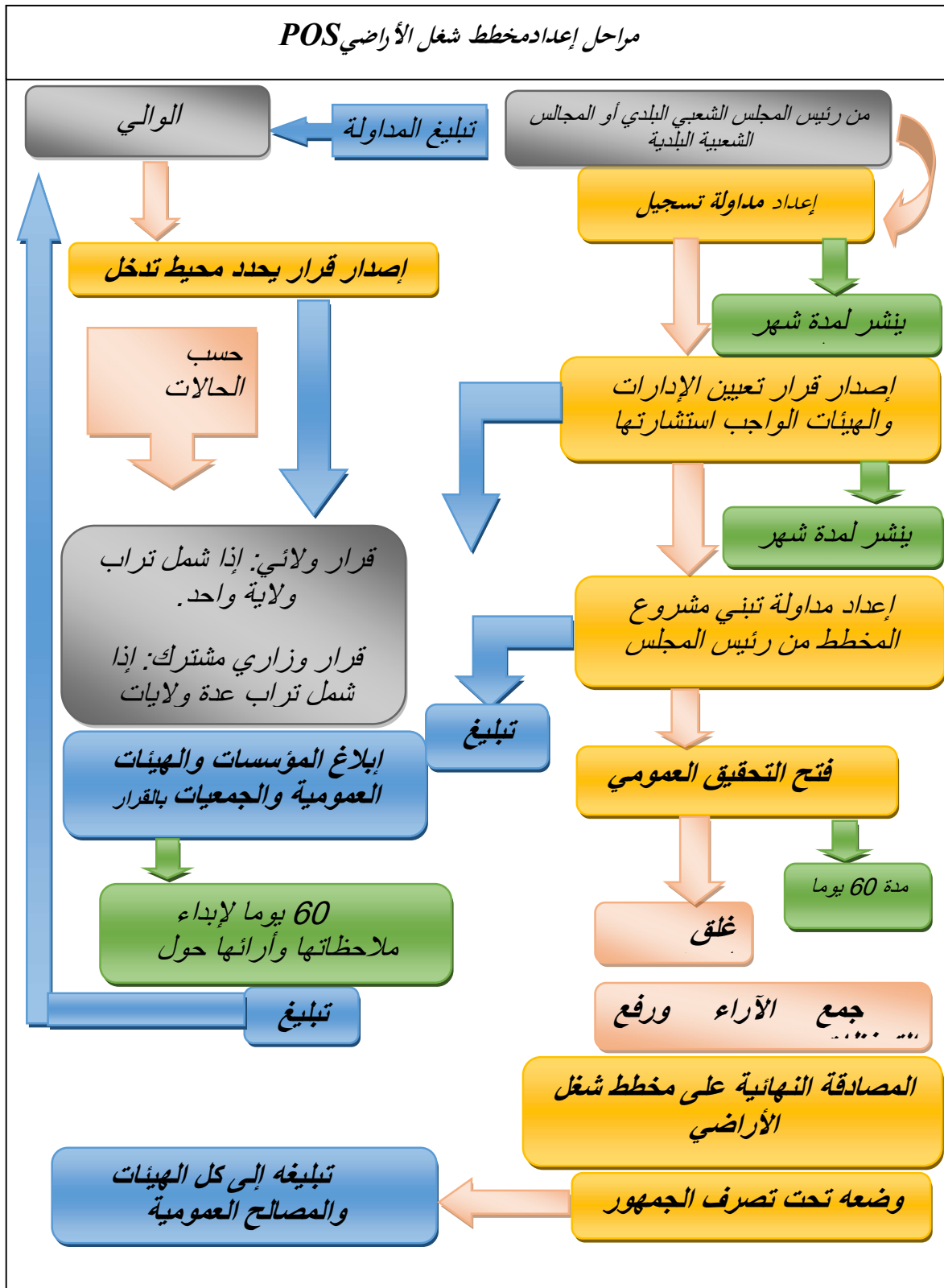
لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:

عدم انجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه ،سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي إذا كان الإطار المبنفي حالة خراب أو في حالة من التقدم تدعو إلى تجديدها إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهور ناتج عن ظواهر طبيعية . إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوقالبناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول . إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذا مصلحة وطنية .

5.3.11 أثاره القانونية.

عند المصادقة يكتسب المخطط القوة القانونية الملزمة المتمثلة:

- يعتد به في النزاعات الإدارية و القضائية.
- ملزم لكل الأشخاص الطبيعيين و المعنويين في تخصيص الأرض و التوتيد.
- يحدد الجهة المكلفة بانجاز التهيئة .
- يحدد النمط العمراني و المعماري لمنطقة الدراسة .
- يعتبر المرجع الأول في منح شهادات التعمير.



دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

المخطط التنظيمي لخطوات اعداد POS. المصدر يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

5.3.11 آثاره على التخطيط العمراني:

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأرض في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

1.5.3.11 تقسيم القطاعات إلى مناطق (zonage ou zoning) :

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين:منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة. و لو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم لإقليم بلدية إلى مناطق لأن قسمين رئيسيين هما:

2.5.3.11 المناطق العمرانية Zones urbaines :

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم إستلامها ، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها ، ويرمز لها بالحرف اللاتيني (U)علي أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي ، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات

3.5.3.11 المناطق الطبيعية: ZONES NATURELLES

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا و من الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات و ثروات طبيعية و ثقافية بارزة المناطق الفلاحية ذات الجودة و المردود و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كزلازل و الفيضانات قد تشكل خطورة في حالة تعمير هذه المناطق يرمز للمنطقة الطبيعية بالحرف اللاتيني (N)نشير إلى انه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003/05/21وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة التجمعات العمرانية و المنشآت الإستراتيجية

4.5.3.11 تحديد معاملات استغلال الأرض العمرانية

يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري بمعاملين رئيسيين هما :

1.4.5.3.11 معامل شغل الأرض: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض تساوي واحد ذلك بنص المادة 26من المرسوم التنفيذي 175/91المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و هو ما يطلق عليه حسب نص المادة الكثافة القصوى للبناءات تشير الفقرة الثانية من نفس المادة إلا أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم حسب التشريعات العمرانية و آليات التهيئة و التعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل

2.4.5.3.11 معامل ما يؤخذ من الأرض (CES) COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية و مساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية و المساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية للمساحة الإجمالية العقارية) ، يتراوح دائما ما بين 0 و 1 المقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام اصطحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انجازه. فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر ب80 % : فان حق البناء على قطعة ارض مساحتها 250م² يكون ب 200م² أي 80 بالمائة من المساحة الإجمالية على أن يخصص يبين

التقنيون فضلا عن شروط شغل الأرض المرتبطة بما يلي:

- المنافذ و الطرق.
- 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 واحدة.
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- مواقف السيارات.
- المساحات الفارغة و المغارس.

3.4.5.3.11 مرجعية منح عقود التعمير:

بالرجوع إلى القانون 90 /29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04 / 05 الفصل الثاني حيث تشير المادة 03 و ما يليها على ما يلي " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي و في حال غياب أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد: من 04 إلى 09 من القانون السالف الذكر" ، فالقواعد العامة للتهيئة و التعمير يمكن تعريفها على أنها" قواعد موضوعية تطبق عند غياب أدوات التعمير أو خلال فترة الفراغ الكبير ما بين تحضير هذه المخططات و مرحلة المصادقة عليها و اعتمادها و هي تتعلق أساسا بالأرض القابلة للتعمير و بمقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

عمرانية تقسيم كان أو بناء" أما عن مواصفات المعمارية و العمرانية فقد جاءت في شكل المرسوم التنفيذي 91/ 175 المتعلق بقواعد البناء. ويمكن تعريف القواعد العامة" بأنها مجموعة القواعد العامة و الوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير و التي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني سليم، يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية أو تاريخية وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به و موقعه، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بتنظيمها. و في باب القواعد العامة كبديل في حال غياب المخططات العمرانية، نذكر بعض قواعد العرف المحلي لمنطقة وادي ميزاب بغرداية التي هي قواعد عامة و موانع في الفن المعماري الميزابي الذي أصدرها مجلس الأعيان و وهي حتى اليوم ملزمة لكافة السكان منها :علو الدار لا يفوق 07 أمتار، ولا يسمح بإقامة الجدار على حدود السطح من الناحية الشرقية أو الغربية كي لا يحرم الجار من ضوء الشمس. يحدث أحد نافذة، مهما كان حجمها إلا بموافقة من الجيران مع تحديدهم له المكان الذي يمكن يحدث فيه هذه النافذة.

12. آليات الرقابة :

و هي عبارة عن شهادات و رخص تمنحها السلطة المختصة لطالبيها وفق شروط محددة و موضحة في القانون 29/90 و مراسيمه التنفيذية خاصة المتعلقة برخص و شهادات التعمير قبل أي انجاز لعملية التهيئة أو البناء و الهدف منها هو إلزام الطالبين لها بالتقيد بقرارات أدوات التهيئة و التعمير و في غيابها بقواعد التهيئة و التعمير و مواد المرسوم التنفيذي المتعلق بقواعد البناء و من خلال هذا تخفيف على السلطات العمومية أعباء جزء من التهيئة و في المقابل يستفيد الطالب باستغلال ما أنجزه أو التصرف العقاري بكل أنواعه. و تنقسم هذه الآلية إلى قسمين و هما :

- تتمثل آليات الرقابة القبليّة في الرخص التي تمنحها الإدارة تماشياً مع الإجراءات الواردة في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعد هو ضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران من خلال إخضاع أعمال البناء الى رخص إدارية تمكن الأشخاص طبعيين أو معنويين من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء (سواء تعلق الأمر بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم أو توسيعه أو تجزئة العقارات إلى عدة قطع بغرض البناء عليها) من جهة و حماية البيئة و الاستغلال للعقار من جهة ثانية
- بعدية من خلال الشهادات التي تمنحها الإدارة بعد الانتهاء من إي عملية أو إجراء كان له اثر على استعمال المجال و ذلك تماشياً مع الإجراءات الواردة في قانون 29.90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05.04 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعده .

1.12 شهادات و رخص آليات الرقابة القبليّة :

1.2.12 شهادة التعمير :

نصت عليها المواد 02 إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15/19 والتي يشترط أن تكون في مجال مخطط شغل الأرض المصادق عليه أو تعدى مرحلة التحقيق العمومي و هي شهادة يمنحها رئيس البلدية توضح فيها كل أحكام مخطط شغل الأرض و على طالبها

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

احترامها أثناء طلب رخصة التجزئة . في حالة غياب مخطط شغل الأرض تمنح شهادة تسمى بطاقة معلومات محدودة الصلاحية بثلاثة أشهر ولا تقوم مقام شهادة التعمير القصد منها تبيان القيمة العقارية للأرض موضوع الطلب.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى/.....
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :
.....
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

2.1.12 رخصة التجزئة:

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جملة من الوثائق الثبوتية و التوضيحية التي تتعلق بالقطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفضها.

أشارت المادة 58 من قانون 29/90 بشكل عام الى ذلك حيث جاء فيها .. في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم الطالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة. للتجهيز و انجاز الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة و كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسية و غيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها. و في هذا النص يوحي المشروع من خلال الاشتراطات المذكورة إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء و هو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة و خطورة القرار الصادر بشأنها و الذي ينبغي أن يمر بإجراءات إن بدت طويلة و معقدة فهي للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية. إذن لإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته و التحقيق فيه في المواعيد القانونية و تصدر قرارها بشأن ذلك و هذا ما فصله في ما يلي :

الملف المرفق بطلب التجزئة :

- الطلب مدعوم بعقد الملكية او ما يعادله قانونا م دفتر الشروط الذي يوضح فيه مسؤوليات الطالب في عملية التهيئة بالإضافة لجدول الذي يبين فيه التقسيمات و قوام القطع الأرضية و طبيعة استغلالها
- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل الواجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع المواصفات التقنية الرئيسية و نقاط وصل الشبكات المختلفة .
- تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التمويل بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.
- تحديد مساحة توقيف السيارات و المساحات الحرة و مساحة الخدمات الخاصة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
 - 10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
 - 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
 - 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
 - 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
 - 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
- حرر بـ في
- إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد) :
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى :
وبمقتضى :
وبمقتضى :
وبمقتضى القرار رقم : المؤرخ في : والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير :
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد : بتاريخ :

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

3.1.12 رخصة البناء :

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المهنية و تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران ، هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء ، و محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار ، و لما كانت رخص البناء تشكل عنصرا فعالا و بارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد ، فان رقابة أنشطة البناء في فرنسا ترقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم و التخطيط إلى تحول الأفكار و البيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع .

1.3.1.12 تعريف رخصة البناء:

وردت عدة تعاريف لرخص البناء ، منها " هي الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصا لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء ". و عرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران . كما عرفت أيضا بأنها " هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " بالرجوع إلى المواد 49 و 51 و 55 من القانون 29-90 و طبقا للمادة 42 الى المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/ تدرس الملفات حسب الاختصاص على مستوى الشباك المشترك للبلدية - الولاية أو الوزارة وفق التشكيلة و الآليات و الأجال الذي حدده المرسوم المذكور أعلاه .

2.3.1.12 الجهة المعنية باستلام رخصة البناء :

يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المعنية ؛ كون البلدية من أهم مكونات اللامركزية في النظام الإداري الجزائري ، التي يقع على عاتقها تحقيق و انجاز البرامج التنموية المحلية و مدى إشباع الحاجات المادية الملحة للمواطنين و تحقيق الأهداف المسيطرة للتنمية الوطنية بالنظر إلى تشكيلها ، و كذا طريقة عملها (البلدية تعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية التي تعمل على تلبية مطالب السكان لأن أعضاؤها المنتخبون هم من بين المواطنين و البلدية بحكم الصلاحيات المخول تمثل البلدية في كل جوانبها و تمثل الدولة أيضا في بعض المهام من إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم و تجزئة الأراضي و إقامة المجموعات السكنية و المباني عندما تكون في طور الانجاز و ذلك لتحقيق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها ، كما تقوم البلدية بانجاز عمليات التدخل العمراني لقطاعات الحضرية. المفتقرة للتجهيزات الأساسية.

2015 يتكون ملف طلب الحصول على رخصة البناء من الوثائق التالية :

- ملف إداري يتكون من طلب المعني او موكله بالإضافة لعقد الملكية او ما يماثلها قانونا..

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- ملف الهندسة المعماري.
- تقني باستثناء السكنات .

3.3.1.12 مميزات رخص البناء:

- واقعية لأنها مرتبطة بانجاز حقيقي و هي الأرض يتم انجاز البناء عليها.
- ذات ميزة قابلة للتحويل ، بحيث الإدارة المختصة تمنح هذه الرخصة بأخذ قرار تحويل رخصة البناء
- تتميز أيضا بالأسبقية أي سابقة لكل انجاز، و دون هذه الرخصة فان صاحب البناء يكون بذلك قد ارتكب جنحة.
- لها ميزة النظام العام بحيث بائع الأرض لا يملك أي ضمان للمشتري بما يتعلق بهذه الرخصة، و حتى الإدارة المختصة لا يمكن أن تمنح رخصة البناء بالوعد أو باتفاق.
- لها ميزة التحفظ لحقوق الغير مثل حقوق الجوار مع احترام الارتفاقات الخاصة بالمناظر.
- ذو طابع توحيدي بواسطة بعض التنظيمات الخاصة، مثلا عمارات ذات ارتفاعات عالية ، حماية التراث الطبيعي و الثقافي و خاصة التاريخي .
- لها ميزة العمومية أي ذات طابع عام لأن شرط رخصة البناء مفروضة لكل شخص الطبيعي كان أو المعنوي ، و على المستوى الوطني و تمس كل عمليات البناء مهما كانت طبيعة المشروع المراد انجازه و إقامته .

4.3.1.12 شروط تسليم رخصة البناء :

- تسليم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه شروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل و هي:
- مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة غياب أو انعدام ذلك، فما مدى مطابقته لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو وفق القواعد العامة للعمران.
- تبيان موقع البناءات و نوعها و محل إنشائها ، خدماتها ، حجمها و مظهرها العام ، أو مدى تناسبها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير .
- كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن ، و النظافة و البناء ، و الفن الجمالي ، و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

5.3.1.12 تسليم رخصة البناء:

إصدار رخصة البناء أو تسليمها يكون من اختصاص رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب طبيعة المشروع و هذا في إطار الصلاحيات المحولة له باعتباره ممثلا للدولة، و تسلم رخصة البناء بعد التحقيق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها. و الرخصة لا تسلم إلا إذا كان مشروع البناء ينص على إقامة الخطوط العريضة من التجهيزات الضرورية، كما يتم تسليمها اذا كان أيضا البناء المراد إقامته يتلاءم مع أحكام حسب الترتيب إما مخطط شغل الأرض أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة لقانون المتعلق بالتهيئة و التعمير أو الأحكام الخاصة لبعض أجزاء التراب الوطني. و طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك أو الشخص الذي يريد إقامة مشروع البناء أو موكله أو مستأجر لديه المرخص لهم قانونيا أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية بمعنى أنه يشترط لكل تشييد لبناية أو تحويل بناية أو ترميمها أو إجراء أي تغييرات على البناء رخصة للبناء، و في حالة عدم استكمال البناء في الآجال المحدد في القرار المتضمن الرخصة هنا لا بد من تقديم طلب جديد لرخصة البناء و هو إجباري لكل مشروع أو لاستنزاف الأشغال ، لأنه لا يسمح بإنجاز المشروع أو مواصلة البناء بدون إظهار رخصة البناء .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر ب في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) ب.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشبكة الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشبكة الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
- المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

6.3.1.12 حالات رفض منح رخصة البناء:

- تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع متعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي . المخطط التوجيهي . رخصة التجزئة أو المطابقة لوثيقة تحل محل ذلك.
- المادة 55 الرفض يكون مبرر و بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي ، و بمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي و يمكن أن يكون محل طعن الإلغاء . وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة ، و كذا هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة البناء . و الإدارة مطالبة بتمكين الطالب بمقرر الرفض و له الحق في الطعن الإداري لدي الولاية ثم الوزارة و بعدها اللجوء للقضاء الإداري ان لم يقتنع بمبرر الرفض.

4.1.12 تجديد رخصة البناء :

لقد تظن المشرع لكون رخصة البناء لها آجال صلاحية يقدرها مكتب الدراسة. في حالة انقضائها دون مباشرة أو عدم الانتهاء من الأشغال . في هذه الحالة يمكن لصاحب الرخصة تجديدها وهذا وفق حالتين :

الحالة الأولى : إذا لم تباشر الأشغال أصلا أو أنجز منها جزء مطابق لرخصة البناء الممنوحة في هذه الحالة يقدم المعني بطلب التجديد فقط.

الحالة الثانية : في حالة إذا كان الجزء المنجز لا يتطابق مع الرخصة الممنوحة يقدم الطالب ملف جديد بتغيير النمط حسب ما هو منجز .

5.1.12 الرقابة الإدارية على أشغال البناء :

ألزمت المادة 06 من القانون 04/ 05 على رئيس المجلس الشعبي البلدي بدعوة الأعوان المؤهلين قانونا و كذا مفتشي التعمير و شرطة العمران المراقبة الدورية عملية الإنجاز لتهيئة الجزاءات الترايبية و كذا البناءات. و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها ومراقبة مدى مطابقة الأشغال للرخص الممنوحة.

6.1.12 شهادة التقسيم:

نصت عليها المواد 33 إلى المادة 40 تكون في حالة البناءات المنجزة . و هي شهادة تمنحها البلدية لطالبيها و القصد منها تقسيم بناء منجز بهدف التعاملات العقارية أو لتقسيم الناتج عن عملية الميراث وفق الشروط التالية:

- وجود بناء لا تمنح في حالة الأرض الشاغرة.
- الملف المطابق لملف رخصة البناء يرفق بمخطط التقسيم المعد من طرف خبير عقاري.
- يدرس الملف بنفس الطريقة كملف رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) بـ.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

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

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

7.1.12 رخصة الهدم:

1.7.1.12 تعريف رخصة الهدم:

رخصة الهدم قرار إداري يشترط في أي عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها أو عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائات المجاورة و عملية الهدم يشكل خطر على الجوار مما يتطلب تقنيات يتقنها ذوو الاختصاص.

2.7.1.12 خصائصها:

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها مايلي:

- يجوز قانوناً الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل بموجب قرار إداري.
- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 68 من القانون 29-90.
- أن يكون مضمون القرار إزالة جزء أو كل من البناية لها طابعاً مادياً.
- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.
- ذات طابع نوعي حيث تفرض على الأقاليم محددة بدقة من طرف المشروع وردت في المادة 46 من القانون 29-90.
- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على الرخصة.

3.7.1.12 مجال تطبيقها:

- يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون 29-90 المعدل و المتمم.
- لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام التشريعية التنظيمية المطبقة عليها. أو عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنائات مجاورة. الأحكام الخاصة بالبنائات الآيلة للانهيبار، خاصة بالبنائات التي تشكل خطر على الساكن حيث وبعد استشارة الجهات المعنية المتمثلة في : التعمير أو الحماية المدنية. يمكن لرئيس البلدية إلزام المالك بترميم أو هدم هذه البناية وعند الاقتضاء القيام مقامه، بعد القيام بالإجراءات الإدارية و القانونية اللازمة و الموضحة في المرسوم 15/19 على أن يلزم المالك بتسديد النفقات.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

3.7.1.12 إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم:

- الطلب: يجب أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليها من مالك البناية الآيلة للسقوط أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:
 - نسخة من عقد الملكية أو ما يعادلها. - نسخة من العقد الإداري الذي يوضح تخصيص البناية المعنية.
 - يشمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي: - مخطط الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 - مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي.
 - مخطط التنفيذى للبناء 1/50 أو 1/100 - عرض لأسباب عملية الهدم المبرمجة. - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال.
 - حجم أشغال الهدم و نوعها.
 - تقرير مفصل لعملية الهدم "التقنية والوسائل المستعملة" معد من طرف مهندس مدني معتمد. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره. ح- تسليم رخصة الهدم:
- تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الدراسة على مستوى الشباك المشترك بحضور المهيآت التي تتم في إطار التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل في الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة ، و يبلغ القرار و الرأي إلى صاحب الطلب ويمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس البلدية المختص إقليميا و في حالة الاعتراض غير مبرر أو غير مدعم بوثائق شرعية فالاعتراض لا يقبل. كيفية الإعداد و الحصول عليها موضح في المواد 6 إلى 70 من المرسوم التنفيذى 15-19 من جهة أخرى لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة في غضون ذلك تصبح رخصة الهدم منقضية أو منتهية الصلاحية في الحالات التالية:
- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة سنوات
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكان (ة) بـ :
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

2.12 آليات الرقابة البعدية:

هي آلية منحها القانون للسلطات العمومية لمراقبة و متابعة مدي احترام التراخيص و شهادات التعمير المحصل عليها بعد الانتهاء من الأشغال حسب موضوعها من طرف المستفيدين منها. الشهادات التي تمنحها السلطات العمومية وفق هذه الآلية تشكل شرط ضروري و ملزم لأي استعمال، استغلال أو تعامل عقاري من كراء، تبادل، هبة، بيع أو أي شكل آخر من التعامل. تتمثل هذه الشهادات في ما يلي:

1.2.12 شهادة الاستغلال:

هذه الشهادة التي يمنحها رئيس البلدية للمستفيد من رخصة التجزئة بعد الانتهاء من أشغال التهيئة المذكورة في دفتر الشروط و الموضحة في مخططات الملف التقني "شبكات -الماء الشروب و المستعملة- الكهرباء و الغاز-الطرق و مواقف السيارات- مساحات اللعب و الخضراء-..." وفق الشروط التقنية المطلوبة التي طيلة مراحل الانجاز كانت موضوع متابعة من لدن مكاتب دراسات مختصة و معتمدة. إجراءات الحصول عليها مذكورة في المرسوم التنفيذي 19/15. مع ملاحظة انه يمكن منحها على مراحل للتوضيح: مثلا إذا كانت لدينا تجزئة ترابية بها 60 قطعة، أنجزنا تهيئة 16 قطعة يمكن الحصول على شهادة الاستغلال ل 16 قطعة القصد من ذلك هو تخفيف الأعباء المالية على صاحب التجزئة العاجز عن تهيئة كامل التجزئة لكي يتمكن من مباشرة البيع أو الكراء للحصول على المال لإكمال الإشغال.

2.2.12 شهادة المطابقة:

هذه الشهادة التي يمنحها رئيس البلدية للمستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال الانجاز و مطابقتها للترخيص الممنوح ، إذ تعتبر ترخيص بالسكن أو الاستغلال البناء. إذا كان مخطط الكتلة يضم أجزاء منفصلة و يمكن استغلالها منفصلة، يمكن منح شهادة مطابقة جزئية كمثال توضيحي :لدينا مشروع بناء معهد به جناح بيذاغوجي و جناح المخابر و آخر للمكتبة إضافة لجناح الإدارة كلهم منفصلين و يمكن استغلال كل جناح بصفة مستقلة و آمنة، إذا أكملنا انجاز أي جناح يمكن حصوله على شهادة المطابقة الجزئية دون انتظار انجاز الكل. هذه الشهادات نصت عليها المواد 63 إلى المادة 69 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 و المتعلق بشهادات التعمير.

13. المخالفات العمرانية و الهيئات المؤهلة للرقابة في مجال العمران:

على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة و التعمير التي تسعى إلى الحفاظ على الطابع العمراني إلا أنها لم تثبت فعاليتها بالنظر إلى حجم المخالفات المرتكبة في هذا المجال. و للتقليل من هذه الظاهرة عملت الجزائر على إصدار قوانين جديدة تنظم المجال العمراني، ووضعت ضوابط و شروط يجب مراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناء وأي إخلال بهذه الضوابط

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

يعرض مرتكبها لعقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية. لقد حدد القانون التوجيهي للتعيمير الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة الرقابة و الإطارات المكلفة بضبط مخالفات البناء كما حدد الإجراءات الواجب إعمالها في هذا الشأن.

1.13 تحديدها:

نصت القوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين احترامها و عدم مخالفتها ضمان لسلامة البناء و حماية للمواطنين و التي ورد ذكرها في المادة 76 الى المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم كما يلي:

1.1.13 مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء:

توجد حالتان ضمن هذا الصنف هما:

- البناء على أرض تابعة للأموال الوطنية العامة و الخاصة.
- البناء على أرض خاصة ملك للغير

2.1.13 مخالفات تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء:

تدخل ضمن هذا الصنف الحالات الآتية:

- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاق المرخص به.
- الإستيلاء على ملكية الغير .
- تعديل الواجهة.
- إنجاز منفذ غير قانوني

3.1.13 مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

تدخل ضمن هذا الصنف الحالات الآتية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- عدم التصريح بانطلاق الأشغال.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

1.3.1.13 خصائصها:

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء و التعمير بما يأتي:

1.1.3.1.13 مخالفات مادية :

البناء بدون ترخيص.

2.1.3.1.13 مخالفات مستمرة :

أعمال البناء تستغرق وقتا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن.

3.1.3.1.13 مخالفات عمدية :

في حالة التكرار.

2.13 تكييفها القانوني:

فيما يخص المخالفات المتعلقة بمجال البناء و التعمير، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 20-90 المعدل و المتمم أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين حالتين:

- الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء بدون ترخيص أو مخالف لأحكامها تكيف على أنها جنح وتراوح عقوبتها ما بين 3000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة التكرار طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم هذا في حالة إرتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم و كذا المادة 19 و ما يليها و المادة 39 وما يليها من القانون 90-29 المعدل و المتمم و الذي يحدد قوامها طبقا لأدوات التهيئة و التعمير.
- جنح مشددة هذا في حالة إرتكاب المخالفات في المواقع الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية و المعرفة طبقا لنص المادة 22 من القانون 90-25 و المواد من 43 إلى 49 من قانون 90-29 المعدل و المتمم. يترتب عن المخالفات العمرانية حسب الحالة إما مطابقة للأبنية المنجزة أو القيام بهدمها (المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل و المتمم).

3.12 طبيعة عقوبات مخالفات التعمير:

إن عقوبات مخالفات التعمير قد تكون بتوقيف الأشغال و قد تأخذ إما شكل عقوبات مالية أو عقوبات سالبة للحرية حسب نوع و جسامة المخالفات المرتكبة.

4.13 الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة و زجر المخالفات العمرانية:

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع

أحكام الوثائق المسلمة، وهيئات الرقابة في مجال العمران هي نوعان:

- الهيئات الإدارية : هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة والمتمثلة خاصة في:

- البلدية
- الولاية
- مصالح التعمير
- البيئة
- مصالح الشرطة و الدرك المكلفون بالبيئة و العمران.
- الأعيان المؤهلين قانونا لتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

14 . المتدخلون على المستوى المحلي:

1.14 البلدية:

البلدية في الجزائر، هي الخلية القاعدية لهمم لدولة، فهي السلطة العمومية الأساسية التي يتركز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري و التنموي للدولة و في تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع و تحقيق رفاهية حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية جملة من المهام التي تسير بسهولة و سرعة إتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيدا عن بيروقراطية الإدارة المركزية، مع ربط هذه المهام بتحقيق السياسات و الأهداف الإنمائية في الإطار العام للدولة، كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لأن مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر، و بذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان و إختيارهم. ونظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر أقوى و أكثر الخدمات التصاق و

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

تأثيراً في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات و المرافق و المشاءات التي تضمن ترقية إطار المعيشة و تحسين رفاه البيئة الحضرية و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير وهي على صنفين:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- مخطط شغل الأرض.

كما فصلت المراسيم التنفيذية الإجراءات التكميلية التي تضمن تجسيد مبدأ الإلزام و المسؤولية قد نص قانون التهيئة و التعمير في المادة 24 و 34 على وجوب تغطية كل بلديات الوطن بمخططات التهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و على أن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات و بصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و على أن تطبق الأجهزة التابعة للدولة و الجماعات المحلية توجيهات هذه الملية، بإعطاء سلطة الموافقة على هذه المخططات بالمداولة من المجلس الشعبي البلدي.

2.14 مديرية التعمير و البناء:

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 و تتمثل مهمتها فيما يلي:

- تتولى مهمة إختيار موضوع المشروع السكن بطلب من ديوان الترقية و التسيير العقاري أو هيئة أخرى تابعة للولاية.
- تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقاً لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض.
- تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة للمشروع و بتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات.
- تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.
- دراسات و متابعة مراحل إنجاز المشروع. - إعداد برنامج موزعة على مختلف البلديات.
- القيام بالتنسيق بين أرباب العمل. - الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجة و الشبكات المختلفة.
- إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة و التي في طور الدراسة للوزارة.
- إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في دور الدراسة للولاية.

3.13 السكان:

إن إشتراك المواطنين في التخطيط العمراني و مراعاة مصالحهم يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني الذي يعيشون فيه، و يساعدهم في تأطير أنفسهم لإنجاح العمليات التعميرية، هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

بالجزاءات اللاشعرية و المرتكبين للمخالفات العمرانية و الذين يخلقون عواقب لإفشال كل محاولات التدخل العمراني إلى مشاركين يناصرون مخططهم.

4.14 المديرية القطاعية للأشغال العمومية – البيئة- الاستثمار- المعنية بشؤون العقار -الري -آخرون

5.14 المرقون قطاع العام و الخاص:

كونهم عناصر أساسية في التعمير من خلال مشاريعهم السكنية أو الاستثمارية.

6.14 مكاتب الدراسات:

هو شخصية معنوية أو طبيعة مكلف من طرف صاحب المشروع من أجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام، و يجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية و القدرات التقنية و الوسائل الضرورية.

7.14 الخبراء المستقلون و المجتمع المدني:

بالرجوع إلى القانون التوجيهي للمدينة الذي من مبادئه الحاكمة أي ديمقراطية التسيير و التشاركية في التسيير و اعتبار المواطن الفاعل الأساسي في كل ما يخص تنمية مدينته أيضا مبداء الإعلام الذي يعطي له الحق في إعلامه بشؤون الوسط الذي يعيش فيه. إن نجاح كل تنمية حضرية مشروطة باقتناع الساكنة بجدواها و بذلك الحفاظ عليها.

المحور الثاني : القوانين المنظمة للعقار

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

مقدمة :

يعتبر العقار من مظاهر السيادة للدولة و أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في السكن و العمران و كل الأنشطة الاقتصادية فلاحية أو صناعية أو خدمية كانت .لذا فان أهميته تشمل الجوانب السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية. هذه الأهمية جعلت العقار في قلب التجاذبات و المضاربة و عليه فنجح الدول خاصة في الجانب الاقتصادي و العمراني و الاجتماعي يرجع و بشكل كبير للقوانين المنظمة للعقار. مما سبق وحب الاهتمام البالغ بالعقار من أجل المحافظة عليه و ترفيقه ، من خلال سن ترسانة هائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية لحمايته من التجاذبات و كذا العمل على الازدهار الاقتصادي و التخطيط العمراني و أيضا التماسك الاجتماعي و الاستقرار السياسي . فيما يخص الجزائر و نظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب و عدم التجانس و الاستقرار، مما أنجر عنه الكثير الإشكالات أثرت سلبا على الاستقرار السياسي و التماسك الاجتماعي و النمو الاقتصادي و ازدهاره. للعقار عدة أوجه استعمال و لكل نوع استعمال أطره القانونية نظرا لما تعرضت له الجزائر من مراحل تاريخية تكون متناقضة من الحقب العثمانية و نظمها في المجال العقاري الى الفترة الاستعماري الذي أتى بالنقيد للسياسة السابقة و عنونه هو الاستحواذ على أحسن و أجود الأراضي بوسائل قمعية على خلفية محو علاقة الجزائري بوطنه إلى فترة الاستقلال و ما ميز فترتها الأولى من التوجه الاشتراكي كنظام حكم الذي ألغى حق الملكية الخاصة و التعاملات العقارية و جعلها في يد الدولة حتى نهاية ثمانينيات القرن الماضي التي شهدت تحول جذري و سياسة عقارية مناقضة لما سبقتها. ان مجموعة من التشريعات المعمول بها حاليا نذكر أهمها : القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، و القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية و القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و القانون رقم 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها و القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتاما نجازها. و نظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية و اشتراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحياة أو هذا الشغل. اهتمامنا طبعاً سيكون للعقار الحضري. سنحاول في المحور الثاني من برنامج مادة التشريع العمراني لكل ما تعلق بالعقار و خاصة العمراني.

1. تعريف العقار :

لقد عرق المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني بأنه : "كل شئى مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار و كل ما عدى ذلك فهو منقول ." و القوانين المتعلقة بالعقار هي مجموع الأحكام و الإجراءات و النصوص القانونية و التنظيمية الصادرة عن الهيئات التشريعية و التنفيذية المتعلقة بتسيير العقار .

1.1 العقار الحضري :

أما عن العقار الحضري فيشمل كل الأراضي التي يشملها المحيط العمراني المحدد بموجب أدوات التهيئة و التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المعرفة بالقطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و لتعمير المستقبلي. والمخصصة إما للمباني السكنية بمختلف أنماطها أو الفضاءات العمومية و المرافق و التجهيزات العمومية بغض انظر لكونها إدارات أو مؤسسات تقدم خدمة عمومية و الملكية أو حق التملك يشمل الأشخاص الطبيعيين و المعنويين يتمتعون بحقوق التملك و الأهلية لكن التصرف في هذا الحق مشروط بعدم التعسف باستعماله إذا تعارض مع حاجة المجتمع الملحة مع ضمان حق التعويض العادل و المنصف أو ومقتضيات أدوات التهيئة و التعمير. و قد ورد في القانون المدني في مواد 674 و ما يليها مفهوم الملكية قواعد إثباتها و طرق حيازتها و أكدته أحكام مواد القانون التوجيهي للعقار.

1.1.1 العقارات بحسب موضوعها والحقوق العقارية:

عرفتها المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أنه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الإرتفاق و حق الإستعمال، و الحقوق العينية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الامتياز تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا إذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

2.1.1 حق الإنتفاع (Right of usufruct):

هو حق عيني يكتسب بالتعاقد الشفعة او التعاقد او بموجب قانون و على المنتفع الالتزام بالشروط المتفق عليها و القيام بكل ما يجب لإبقاء العقار على حاله و ينتهي الانتفاع حسب نفس الشروط أو تلغ العقار أو انقضاء ال15 سنة دون الاستغلال "التقادم المبطل" طبقا للمواد 44الى54 من القانون المدني.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

3.1.1. حق الإستعمال و السكن (Right of use and residence) :

تطرت إليه المواد 855 إلى 873 من القانون المدني و هي مطابقة لما جاء في حق الانتفاع.

4.1.1 حق الإرتفاق (Right of easement) :

تطرت إليه المواد 867 إلى 881 من القانون المدني هو حد للمنفعة للعقار لفائدة عقار آخر كحق المرور للشبكات المختلفة و منشآت الري و حماية المحميات الطبيعية و المستحدثة.....الخ.

5.1.1 الرهن الرسمي (Official mortgage) :

تطرت إليه المواد 882 إلى 936 من القانون المدني و حق يكتسب به الدائن حقا عينيا مقابل دينه و له ق الانتفاع حتى الوفاء بدينه حسب الآجال المتفق عليها.

6.1.1 حق الامتياز:

تطرت إليه المواد 882 إلى 1001 من القانون المدني عي تقريبا نفس المعنى كالرهن .

1.2.1 الخاصيات للعقار:

1.1.2.1 الخواص الملموسة:

1.1.1.2.1 الثبات (Stability):

ويقصد بها الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .

2.1.1.2.1 الدوام (sustainability):

إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة

3.1.1.2.1 عدم التجانس وتفرد العقارات (Heterogeneity and uniqueness of properties):

حيث لا يوجد عقار مثل الآخر في المادة والشكل والحجم والرتبة والمعادن حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوفا يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي..

4.24.1.2.1 الاستقرار:

يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى،

4.1 الحقوق و الواجبات الملحقة:

ترتب على العقار حقوق كحق الارتفاق وحق الرهن الرسمي وحق التخصيص بينما الحقوق التي ترد على منقول تعتبر أموالا منقولة. تنظيم إجراءات التسجيل والقيود بالنسبة إلى العقار لأن له مقرا ثابتا

5.1 طرق اقتناء الدولة للعقار:

تقتضي تنفيذ البرامج التنموية المنبثقة عن أدوات التخطيط الإقليمية و الحضريّة الحاجة للعقار و عليه مكنة القوانين للدولة عن طرق الهيئات الإقليمية من بلدية و ولاية التمتع ببعض الامتيازات و الأفضلية المقيدة بشروط عدة من اقتناء ما تحتاجه من عقارات لتنفيذ البرامج التنموية ذات المصلحة العامة و من هذه الطرق :

1.5.1 حق الشفعة(Droit de préemption) :

تعرف الشفعة على أنها استثناء الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية العقار محل البيع إذن فهي إجراء يمنح للجماعات المحلية الأولوية بأن تأخذ محل المشتري لملك عقاري سواء يتعلق بالأراضي أو المباني أثناء رغبة المالك في البيع. و عموما حق الشفعة مصدره التشريع الإسلامي و يعرف بحق الشفعة بالدم أو الجوار.

2.5.1 نزع الملكية لأجل المصلحة العامة(Expropriation pour cause d'utilité publique) :

لقد مر هذا الإجراء بمرحلتين الأولى كانت أثناء انتهاج الجزائر لنظام التسيير الممركز بخلفية اشتراكية حيث سير هذا الحق الامر رقم 48/76 المؤرخ في 25 أفريل 1976 حيث عرف نزع الملكية من اجل المصلحة العامة كإجراء استثنائي لاكتساب الحقوق العقارية لكنه ترك المجال واسع لمفهوم المصلحة العامة حيث أدرجت التجزئات الترابية و السكنات الاجتماعية ضمن هذا المفهوم أكثر من هذا لم يضمن التعويض العادل و المنصف للمالك و لا حتى حق التقاضي و يصحح كل هذا في القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. و على ضوء هذا يمكن تعريف نزع الملكية على أنها بيع مجبر، مع الحصول على تعويض عادل و منصف وهذا ما تؤكدته المادة 72 من القانون 22/74 الذي يميز بين كل من التعويض النقدي والتعويض العيني، الذي يختاره المالك الذي يمسه هذا الإجراء.

6.1 أهمية و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة:

للعقار دور كبير في التنمية الاقتصادية و العمرانية، كونه الفضاء الذي تتوسع فيه التجمعات الحضرية فكل أدوات التهيئة و التعمير أولى اهتماماتها هو اقتراح الفرضيات الأمثل لأي توسع عمراني أو نشاط اقتصادي يتماشى مع مبادئ التنمية المستدامة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

1.6.1 أهمية العقار:

إن الأهمية التي يحظى بها العقار خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتضمن عدة نواحي بدءا من الناحية الاجتماعية إلى الإقتصادية وحتى السياسية.

2.6.1 الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد فالعقود العقارية القديمة دائما تؤكد بعد تقديم المتعاملين بصفة المالك .

3.6.1 الأهمية العمرانية:

إن القيام بتجسيد أي مشروع عمراني أو عملية تعميم لأي مدينة أو حتى بناء فردي مستقل تستلزم توفير المجال الذي سيقام و بالتالي نجد أن العقار له أهمية على المستوى العمراني الذي يتماشى و أدوات التهيئة والتعمير و السياسة العامة المنتهجة.

4.6.1 الأهمية الإقتصادية:

إن العقار بمختلف أنواعه له دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا مرتبطة إرتباطا وثيقا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها وقيمتها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الأنشطة الاقتصادية بمختلف أشكالها و أنواعها (صناعية، فلاحية، عمرانية ... إلخ) . إضافة لكون العقار موضوع لتعامل التجاري يكفي أن جل الأزمات الاقتصادية الحديثة سببها هو انتكاسات البورصة في السوق العقارية.

5.6.1 الأهمية السياسية:

من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر نجد أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً ألا وهو إخضاع كل ما يتعلق بالعقار و بالتعاملات العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للجزائريين. كما أن الدولة أولت إهتماما بالعقار حتى أنه أضحي من بين النقاط الهامة و المشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب خاصة في الآونة الأخيرة.

7.1 الهيئات المسيرة للعقار:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

لأهمية العقار التي ذكرناها فتسييره يتطلب عدة هيئات عمومية نذكر أهمها:

البلدية: قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 الذي يخولها و تحت إشرافها إعداد أدوات التهيئة و التعمير و من خلالها تخصيص الأرض العمرانية و بذلك فهي المسؤولة عن تخصيص العقار الحضري .

1.7.1 الوكالة الولائية للتنظيم و التقنين للعقار الحضري :

مؤسسة ذات الطابع التجاري و صناعي أنشئت في نهاية الثمانينيات القرن الماضي لتسيير الحقيبة العقارية للبلديات و يسييرها مجلس إداري يمثل عدة قطاعات ذات الصلة يرأسه رئيس البلدية ثم حولت لتكون تحت إشراف الوالي بنفس المهام . و من مهامها ما يلي :

- تسيير الحقيبة العقارية للبلديات الولاية طبقا لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير
- إعداد الدراسات لإنشاء برامج سكنية اجتماعية لحساب الدولة و ترقية واستثمارية لصالحها
- انجاز مختلق التهيئات العمرانية لصالح الدولة و لصالحها
- برمجة الأشغال بين مختلف المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها
- السعي لدى المصالح لتسوية الإدارية و العقارية لتعاملاتها.
- تسيير الحقيبة العقارية للبلديات الولاية.

2.7.1 إدارة أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي في الجزائر وبالضبط في سنة 1868 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك تمثل الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها. كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة فهي تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى. من مهامها :

- من جهة تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- حماية و صون ممتلكات الدولة و حمايتها من التعدي عليها.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

3.7.1 مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 1971 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 32/71 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري 1.

من مهامها :

- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص في السجل العقاري
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها
- إعداد تقارير دورية للوزارة المعنية
- مرافقة مصالح مسح الأراضي في عملية المسح العام

4.7.1 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

هي مكلفة بإنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية مثل الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة.

من مهامها

- تقوم بمسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني .
- تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري .
- الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية .
- جرد العقارات التابعة للأملاك الوطنية ■ .دراسة الملفات المعتمدة للمساحينالخواص .
- مراقبة الوثائق التقديري

ملاحظة :لقد ادمج مؤخرا كل من مديرية الحفظ العقاري و المسح في مديرية واحدة لتداخل مهامهما و للتقليل من الإجراءات البيروقراطية.

2. مراحل السياسة العقارية في الجزائر:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

لقد حددت مختلف القوانين العقارية الصادرة في الجزائر عبر المراحل المختلفة ابتداء من الخلافة العثمانية إلى احتلال الجزائر سنة (1830) إلى غاية يومنا هذا القوام الأساسي لكيفيات تسيير وتنظيم العقار حسب خصوصياته كما كان لها الأثر البارز في التحكم فيه. لقدمرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تنوعت فيها أساليب تنظيمه وتسييره حسب التعاملات التي كانت في كل مرحلة، إذ نجد أنها مرت بأربعة مراحل وهي:

1.2 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

يعود تاريخ السياسة العقارية في الجزائر إلى العهد العثماني أين كان هناك تنوع في تخصيص الأراضي من ناحية و التسيير العام لها من ناحية أخرى، وهذا بسبب تصنيفات الأملاك العقارية في هذه المرحلة. مسبقا نجد أن الدولة العثمانية بالرغم من شساعتها إلا أن سياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الأرض حتى يكون هناك تنظيم للعقار بمختلف تصنيفاته و أنواعه و استغلاله استغلالا عقلانيا وبأفضل الطرق.

والتي سوف نستعرضها في ما يلي:

1.1.2 أراضي البايلك:

تمثل أخصب الأراضي، وهي تتواجد بالقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران والتي كانت محتلة من طرف الإسبان. وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداى.

2.1.2 أراضي الملك:

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان إستغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ لإعتبرات سوسيوولوجية. وقد كانت تتصف بعدم الإستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان للمصادرة و الحيازة من الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على إمتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.

3.1.2 أراضي الجبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجسد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها ومنها الحبس الخيري "الوقف" و الذي يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، طريق، زاوية،). ولقد كان الوقف يوفر وسيلة فعالة للمحافظة على الأملاك الموقوفة بمختلف أنواعها كالأراضي الزراعية و العقارات لكونها لا تباع ولا تشتري ولا يمكن حيازتها بتصرف أو مصادرة، وبذلك لم يعد في إستطاعة ذوي النفوذ أو الدولة الاستيلاء عليها فرغم الظروف الصعبة التي عرفتها الجزائر أواخر العهد العثماني و التي دفعت الكثير من الحكام إلى إصدار قرارات العزل و المصادرة فإن معظم الأملاك الوقفية ضلت في مأم من تعسفهم وذلك يرجع إلى الأحكام الشرعية الصحيحة في شأنها والتي لم يستطع أحد إنتهاكها. ولقد أخذ نظام الجبوس تطورا كبيرا في الجزائر خاصة بسبب السهولة التي يقدمها في إقصاء النساء من الميراث. أثناء الغزو كانت معظم المنازل و الحدائق محمية بعدم قابلية التصرف فيها بدون الوصول إلى التأكد من بعض الكتاب أنه في تلك الفترة كانت نسبة (10/5) من أراضي الوصاية موضوعة جبوس.

4.24.2 أراضي العرش:

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش اللذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي. وقد حددت في الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث

5.1.2 أراضي المخزن:

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للعسكر الذين هم خدمة في خدمة مندوب السلطة العثمانية بحيث تقدم له قطعة أرض يقوم بخدمتها للانتفاع إلى جانب الخدمة العسكرية على أن يحتفظ الباقي أو المندوب بحق سحب الانتفاع من الأرض. كما يحصل بعض الحائزون على الأراضي مخزن بصفة ملك، على الأراضي التي استقروا فيها، وكان بإمكانهم إعطائها، بيعها، إيجارها وتقسيمها كأبي ميراث آخر، ولكن تبقى الأرض مثقلة بحق إرجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية.

2.2 السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية :

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

لقد إتبعت فرنسا في الجزائر سياسة إستعمارية ذات طابع إستطاني كان الهدف من ورائها القضاء على المقومات الحضارية الشخصية الوطنية للشعب الجزائري و إخضاعه و التحكم فيه من خلال السيطرة على أراضيه وذلك من سنة (1830) إلى غاية (1962). و مع دخول الإستعمار الفرنسي للجزائر سنة (1830) أدخلت نظام جديد على الأوضاع العقارية أثناء وجودها في الجزائر حيث غيرت من نضام البايلك ليصبح دومين الدولة ويتم تطبيقه القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين والأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة، ونجد أن هذا التغيير الجذري الذي اتخذته السلطة الاستعمارية نتج عنه إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سندها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين. و يمكن القول أن وجود المستعمر في الجزائر الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث إتبع عدة خطوات رأت فيها الإدارة الفرنسية أنها لازمة حتى يكون هناك:

● تأكيد تفريد الملكية عن طريق إصدار سندات الملكية (قانون 1873).

● إلغاء حق الشفعة.

● مصادرة أراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الأوروبية.

وفي إطار تسيير العقار كان العمل تدريجيا على تعويض الوسائط و الأساليب القديمة كليا حيث إستند في ذلك على تفريد الملكية العقارية للهيمنة على الأراضي وتحويلها عن طريق تجريد المجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

1.2.2 الأمرين الصادرين بتاريخ 11 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846

منح الأمر الأول حق التصرف في أملاك الحبوس بالنسبة للأوروبيين وذلك عن طريق الشراء. أما الأمر الثاني فقد نص على دمج كل الأملاك الشاغرة والأراضي غير المزروعة ذات الملكية الخاصة والأراضي التي لم يقدم أصحابها سندات كافية تدل على الملكية ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

2.2.2 القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 :

فرق هذا القانون الأملاك العقارية حسب التشريع الفرنسي بين مصالح المسلمين والأوروبيين حيث جاء في إحدى مواد ما يلي: يستمر تحويل الأملاك بين المسلم والمسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين فتخضع للقانون المدني. كما كرس هذا القانون مبدأ الملكية المطلقة دون قيد أو شرط ومنع انتهاكها.

3.2.2 المرسوم الصادر في 22 أفريل 1863 (مجلس الشيوخ Sénatus Consulte):

اتخذ هذا المرسوم باستشارة مجلس الشيوخ الفرنسي هو مرسوم مستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث عرف أيضا بقانون أعيان أملاك الدولة وهو خاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية. وجاء من أجل تقسيم الأراضي بين العشائر بهدف تسهيل المعاملات العقارية. و للإشارة فإن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب هذا المرسوم حددت الملكيات الجماعية دون تحديد الملكيات الفردية، وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء. وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى هدفين:

1.3.2.2 هدف مادي:

يتعلق بتسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين).

2.3.2.2 هدف سياسي إجتماعي:

وذلك للقضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك الأمر الذي إستفز الأهالي.

4.2.2 قانون وارني Warnier:

جاء هذا القانون من أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون /261873/07 مشروع وارني و القاضي في عمومه بأن إنتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الإعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات. تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق. ولقد ألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/12 القاضي بقسمة أراضي العروش.

5.2.2 قانون 16 فيفري 1897 و 4 أوت 1926 :

جاء القانون الثاني لتكملة الأول، وهما يتعلقان بالتحقيقات الجزئية وتطهير أراضي العرش والملك، وإصدار سندات وإدخال نظام الدفاتر العقارية للجزائر (عمليات قياس ومسح الأراضي).

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال :وتجسدت هي الأخرى من خلال إصدار

النصوص التالية :

6.2.2 قانون جانفي 1951:

الذي ألغى جميع المنازعات المطروحة التي لم يتم حلها قضائيا، وانطلاقا من سنة 1723 وبعد اندلاع الثورة، وأمام فشل القوانين

والأوامر المذكورة آنفا، أعادت السلطات الإستعمارية النظر في السياسة العقارية من الزاوية الإقتصادية

7.2.2 المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 13 جانفي 1959:

المتعلقان بالتهيئة العقارية، فالمرسوم يهدف إلى :

- تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف،
- تشتيت وتجزئة لأراضي.
- إعادة إستغلال الأراضي الريفية.

ان الأمر كان هدفه إنشاء وإثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية والأعباء وكذلك تعيين حدود الملكيات .

أثر السياسة العقارية الفرنسية على المجال الحضري :إن ابعاد العامل العقاري وفق العرف و مبادئ الشريعة الإسلامية أدى إلى إبطال مبدأ ملكية الأراضي على مبدأ الشيوع وحق الشفعة، وبالتالي سيطرة الأوروبيين كما نتج عن ذلك مظهرا عمرانيا غير ذاك الذي كان موجودا قبل 1864 خاصة في المدن الشمالية من البلاد، وبرز تهجين في النسيج العمراني بتزاوج عدة أنماط (أوربية، عربية، محلي...الخ).

3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):

في هذه المرحلة وبعد الاستقلال الجزائر كان لزاما على الدولة تسيير محفظتها العقارية بالقوانين الجزائرية ، حيث و خلافا لما تعلق بتاخر القوانين المتعلقة بالعمران صدر الأمر رقم 20-1962 المؤرخ في 1962/08/24 يعد اقل من ثلاثة اشهر للاستقلال والمتعلق بالأملاك الشاغرة حيث حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم على أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

كما صدر في هذه المرحلة المرسوم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية. ولقد تبع ذلك بإصدار عدة قوانين كان لها الأثر البالغ في تنظيم وتسيير العقار على المستوى الوطني و المحلي من خلال السياسات المتبعة من طرف الدولة إذ كان الهدف منها هو تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها، وفي ما يلي أهم السياسات المنتهجة في هذه المرحلة.

1.3.2 سياسة التوازن الجهوي:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطنو بصورة أوضح الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية و المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني و غيرها. لكن التطبيق على الميدان لم إلى المرجو هذا راجع لغياب المخططات المستوفاة لكل شروط الدراسة و كذا القرار السياسي الملزم لتطبيق مثل هكذا مخططات. و إيضاحا لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة إبتداء من (1966) وهي برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.
- برامج التجهيز المحلي للبلديات إبتداء من (1970) و ترمي إلى التنمية الصناعية و الإقتصادية و الفلاحية و التشغيل.
- الثورة الزراعية و برامج ال (1000) تجمع سكني سنة (1970).
- المخطط البلدي للتنمية (PCD) الذي يهدف إلى تنظيم و تخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.
- مخطّط العصرية العمرانية (PMU) الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة (1976).

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة. سياسة الاحتياطات العقارية :

إن الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76 ، 28-76 و 29-76 المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية والسبب في إستحداث حقبة عقارية بلدية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات .وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي بإعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في إحتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة إحتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي بإعتباره

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

السلطة الوصية، وأخيرا قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري. ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن " تكوين الإحتياطات العقارية البلدية "، و الذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة و الخاصة. و تبعا لذلك فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، و قد كان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، و كذا مكافحة المضاربة في العقارات و الحفاظ على الأراضي الفلاحية، و تنظيم الإستثمارات العمومية و الخاصة.

4.25 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال:

مر سن القوانين في الجزائر بعد مرحلة الإستعمار بعدة مراحل حيث تطب ذلك و في كل مرة سن نصوص قانونية جديدة أو تعديلها وفق ما تقتضيه الحاجة و التحولات التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار بعد ما كانت القوانين القديمة سارية المفعول إلى غاية صدور الأمر 20-62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملك الشاغرة، وعلى هذا الأساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها في ما يلي:

3.3.2 الأمر رقم 71-173 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية :

أصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة ويعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة وينص هذا الأمر في مادته (19) بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية :

- الأراضي الفلاحية البلدية.
- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأملك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.
- أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية.

و تجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأميم و تخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة (1979)، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق (1733689 هكتار)، وزعت على (95369) مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة. و هكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية . و من ثمة فان هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشبوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان. ويعتبر هذا القانون من أهم القوانين

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

التي أحدثت تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر حيث ألغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة. من جهة أخرى فإن الهدف من وراء سن هذا القانون كان تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن إستغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية. و من ثمة فإن هذا النظام الجديد لإستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الإستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

4.3.2 الأمر رقم 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له (76-27 ، 76-28 و 76-29) المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية لتحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات من خلال دمج بعض الأراضي في إحتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك و يمنع المواطنون من التصرف فيها بإعتبارها تابعة للبلدية. كما يجب على البلدية أن تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية و المتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة لتعويض الملاك الأصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تم إدماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية على أن يصادق الوالي عليها بإعتباره السلطة الوصية ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

1.4.3.2 أثر على استنزاف العقار :

صدر الأمر 23/76 المؤرخ في 24 فيفري 1976 لتمكين البلديات من توقيع مختلف برامجها وتكوين حافظتها العقارية، غير أن تطبيق هذا الأمر إنجر عنه عدة نتائج سلبية على المجال الحضري منها:

- استنزاف الأراضي الفلاحية والحضرية.
 - إهدار قيمة الأراضي القابلة للتعمير.
- إنتشار المساكن البناء الفوضوي والمشوه للمنظر الحضري.

5.3.2 القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986 المتعلق بالترقية العقارية :

الذي فتح باب الترقية العقارية لأي شخص معنوي أو طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية بالولوج لعالم الانجاز للعمليات العقارية حيث يعتبر هذا القانون بداية التحول لسياسة العقارية في الجزائر و التي كانت حكرا على الدولة.

- بروز ظاهرة المنازعات العقارية بسبب تعسف في استعمال هذا القانون لأغراض كيدية .

6.3.2 مرسوم رقم 27/76 المؤرخ في 1976/03/05

يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية: يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية ، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي ،يحدد بحساب عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية ، وتشتغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ماعدا ما مول منها بمساعدات نهائية على ما يلي:

- مصاريف الدراسة.
- أشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.
- أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات.

كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم رقم 27/76 مطابقا لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولاسيما مصاريف النشر والإجراءات . ويحدد معدله ب 7% من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير انه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية .

7.3.2 مرسوم رقم 28/76 المؤرخ في 1976/03/05

يتضمن تأسيس نظام تسيقات الخزينة العامة لامتلاك

1.7.3.2 تهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية:

يمكن للبلديات أن تحصل على تسيقات من الخزينة العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها ، تخصص هذه التسيقات لتمويل ما يلي :

- ✓ شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.
- ✓ تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة للمالك الدولة أو أمالك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي :

مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة والمحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية. لكن بصدر المرسوم رقم 82-332 بتاريخ 1982/11/16 ألغى تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بقوة القوانين المعمول بها .

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

8.3.2 الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

أصدر هذا الأمر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة إستثنائية لإمتلاك العقارات بالرغم من أنه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد أنه قد ضبطت فيه القواعد العامة و الأساسية التي بموجبها يتم إمتلاك الأراضي.

9.3.2 القانون رقم 81-01 المتضمن شروط التنازل على أملاك الدولة :

صدر هذا القانون في 1981/02/07 و المتضمن التنازل عن أملاك العقارية المبنية و الأجزاء التابعة لها ذات الاستعمال السكني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة التابعة للدولة المحلية لفائدة مستغليها و ذلك بسبب المنازعات الناتجة عن الميراث و لتخلص من اعباء الصيانة لان معظمها يعود لفترة الاستعمار .

10.3.2 القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الأمر رقم 75-76 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض و الذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 1958 /12/31 المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم رقم 58/1473 المؤرخ في 1958 /12/31 المتعلق برخصة البناء و المرسوم رقم 58-1466 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بالتجزئة. وقد نص على أن فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الأشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها بإستثناء ما يلي:

✓ أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن (2500) نسمة غير المعتبرة كمراكز للبلديات.

✓ أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.

✓ أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة و البناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.

✓ أشغال الترميم و الأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت.

11.3.2 القانون رقم 84/16 المؤرخ في 31 جوان 1984:

يتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث أحصى جميع الأملاك العقارية مكونة وحدة في ما بينها تحت سلطة الدولة كمسير وحيد مع إبراز دورها الجوهرية في توجيه و مراقبة مختلف القطاعات.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

12.3.2 قانون رقم 85-01 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها :

صدر هذا القانون في 1985/08/13 وطبقا لأحكامه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي أن يباشر أو يقيم أي بناء إذا لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونا سواء باشر عملية البناء أم لم يباشرها.

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص بإصدار أمر بالهدم إذا لم يستوفي البناء الشروط المحددة و التي تقضي بإستخراج رخصة البناء التي لا تحل محلها أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها.

كما استحدثت بموجبه أحكام لتسوية أوضاع البناءات غير الشرعية المشيدة قبل 1985/08/14 بشكل مخالف للأمر 74-26 المتضمن الإحتياطات العقارية، و أحوالها على المرسوم 85-212 الذي صدر بتاريخ 1985/08/13 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن .

4.2 الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا:

في هذه المرحلة فتحت السوق العقارية وذلك بعد دستور 1989 الذي كرس الملكية الخاصة، حيث تم فتح المجال لحرية المعاملات في العقارات و التي تجسدت في صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن "التوجيه العقاري". كما تحررت المعاملات العقارية من كل القيود التي كانت تكبلها، و من ثم وضع حد للإحتياطات العقارية البلدية و إحتكار الدولة لسوق العقارات، و هذا ما أكدته المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتضمن "ترقية الإستثمار"، و كل النصوص القانونية اللاحقة له، و كذا قوانين المالية السنوية المتعاقبة.

القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، هو الذي حدد القوام التقني و النظام القانوني للأمالك العقارية بمختلف أنواعها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات و الهيئات العمومية، وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية، الغابية، الحلفائية، الصحراوية و الأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم .المساحات والمواقع المحمية

هذا القانون جاء ليعين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في: هذا القانون جاء ليعين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في :

- إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

• إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حياة قانونية شهادة الحياة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون هذا القانون جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث الغي أحكام هذا الأمر. وعليه نجد أن الدولة الجزائرية قد أخضعت عمليات البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام اقتصاد السوق، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى المعيشة حيث صبت إهتمامها في البداية على تشييد المرافق العمومية وبعض المنشآت الاقتصادية وكذا بناء السكن، الذي حظي بعناية خاصة من أجل النهوض بهذا القطاع الاستراتيجي في مجال التنمية الاجتماعية

- قضاء على السكنات القصديرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكنهم.
- إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات أي عن طريق القروض العقارية. وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات.
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة عن سكن.
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة عن سكن.

1.4.2 القوانين المتحكمة في تسيير العقار لفترة ما بعد 1990 :

تماشيا مع التوجه السياسي و الاقتصادي الذي انتهجته الجزائر بداية التسعينيات القرن الماضي و المبني على التعددية السياسية و اقتصاد السوق فان المنضومة القانونية و التنظيمية المسيرة للعقار بنية على الغاء احتكار الدولة للتعاملات الاعفارية و فتح السوق العقارية مع احتفاظ الدولة بالاسبقية في اكتساب العقار لكن بحفظ الحقوق الكاملة عند الاقتضاء وفق مبدء توفيق المصلحة العامة و الخاصة و اعطاء دور الحكم للقضاء عند لجوء الطرف المتضرر في حالة النزاعات العقارية بين الافراد او بين الافراد و الهيئات العمومية . و من اهم هذه الالنصوص هذه التي سوف :

1.1.4.2 قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 :

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التنوع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة قانونيا للبلدية والولاية . إن الاحتكار الممنوح للبلدية فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشئ بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية قد الغي . قانون التوجيه العقاري و قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية المتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي أدى غالى تجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:

- تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني.
- توضيح الشروط وكيفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحياة.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبذيرها
 - طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.
 - شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية .
 - شروط وكيفيات تسوية أوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية.
- إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن. لذلك فإن الهدف من هذا التطرق لقانون التوجيه العقاري من الجانب الحضري هو إبراز التغيرات الجديدة التي جاء بها ، وتمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 26/74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة.

وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- ✓ تصنيفات الأراضي.
 - ✓ الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.
 - ✓ تصنيف الأملاك العقارية.
 - ✓ طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية.
 - ✓ كيفيات إنجاز المعاملات العقارية.
- وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط إلى الإنجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة أن تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي. كما ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و إجراء جرد عام للأملاك العقارية .

حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية و الهيئات العمومية في ما يخص بتسيير العقار ، كما حدد نوعية الأملاك العقارية وكيفيات استخدامها واستغلالها . ولقد حرص هذا القانون على ما يلي:

- ✓ إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.
- ✓ إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- ✓ إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية في إطار هذا الجرد العام وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

✓ وضع حد نهائي للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية كما حدد الأدوات التي يجري في إطارها إستغلال الأراضي القابلة للتعمير وتسييرها بإعتبار ذلك من أكبر الإهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي والقواعد المنظمة لحق البناء، وقد ألزم هذا القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي و يبين القطاعات المعمرة و القطاعات القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما ألزمها أيضا بوضع مخطط لشغل الأراضي الذي يحدد حقوق إستخدام الأراضي لكل قطاع ، الكمية الدنيا للبناء و القصوى المسموح بها قواعد المظهر الخارجي ، المساحات العمومية الإرتفاقات ... إلخ .

2.1.4.2 القانون المتعلق بالأوقاف رقم 91-18 بتاريخ 1991/04/27

يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها، و حمايتها كما نصت له المدة الأولى لهذا القانون. فالملك الوقف يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية و الوقف هو حبس العين عن التملك و التصدق بالمنع على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير، كما يعرف الوقف على أنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، و الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و ال اعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذه، كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام و خاص.

3.1.4.2 قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة :

إن القانون التوجيهي للمدينة صدر في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 و جاء لإستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وذلك للتقليل من الإختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن وإعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة إلى تحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم وقد جاء بعدة أهداف تصب كلها على إقليم المدينة من شأنها أن تعطي وجها آخر للمدينة من بين هذه الأهداف نجد ما يلي:

✓ تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي.

✓ القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية.

✓ التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

تدعيم الطرق والشبكات.

✓ ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

✓ حماية البيئة.

الوقاية من الأخطار.

ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

✓ إندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية.

✓ تحقيق التنمية المستدامة.

✓ الحفاظ على البيئة الثقافية.

✓ ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.

✓ إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تأهيله.

✓ تصحيح الإختلالات الحضرية.

✓ المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها.

✓ تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.

من خلال ما يهدف إليه القانون التوجيهي للمدينة فإننا نلاحظ أنه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى إقليمها خاصة إذا ما طبقت الأحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

4.1.4.2 قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

صدر القانون رقم 08-15 بتاريخ 20-07-2008 وجاء من أجل تعديل و سد بعض الفراغات التي لم تكن في أحكام التهيئة و التعمير كآجال تنفيذ رخصة البناء و قد نص على إلزامية الربط بالشبكات و التهيئة الخارجية بالنسبة لمشاريع البناء الواقعة ضمن التجزئات الترابية.

نستنتج من خلال مجمل القوانين التي تمت دراستها والتي تعد الأهم في التشريع الجزائري خلال مرحلة الإستقلال بالرغم من أنها حددت معالم الملكية العقارية وحافظت على قطاع العقار بالمجمل العام إلا أن أغلبها أتمم بعدم الوضوح كما غلب عليها الطابع التقني دون مراعاة للتحويلات المستقبلية.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

5.1.4.2 المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 جانفي 1993 المتعلق بتطوير و ترقية الاستثمار و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 مارس 1993 المتعلق بالنشاط الصناعي :

نظرا لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات.

1.5.1.4.2 الهدف من المراسيم :

- ✓ تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز ،بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص.
- ✓ تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز. مدة الامتياز لا تقل عن 66 سنة ولا تتجاوز 99 سن

6.1.4.2 القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد المنظمة للنشاط العقاري :

و الذي يحدد فية شروط و اجراءات اكتساب التراخيص المتعلقة بممارسة نشاط الوسطاء العقاريون و ذلك لتقنين المضاربة العقارية و التضييق على الممارسات الغير قانونية الواقعة في التعاملات العقارية و التي انهكت قضاياها العدالة

1.6.2 طرق اكتساب الملكيات العقارية

في هذا الجزء سنبين الأنماط المختلفة للوصول إلى الممتلكات في الجزائر أو الحيازة.تنص المادة 376من القانون المدني على أن الملكية حق التمتع بها والتخلص منها شريطة أن لا يتم استخدامها كما يحظرها القانون، كما أن الحصول على الملكية متنوع حيث يصدر سواء من القوانين أو القانون المدني منها ما يلي :

2.6.2 عن طريق التركة:

- ✓ تعتبر الملكية وراثية حيث تحديد الورثة وحصصها الوراثية وتفويض الملكية وفق قواعد قانون الأسرة (القانون الإسلامي).

3.6.2 عن الإخلال المهمة:

- ✓ بشكل عام يتوافق مع مهمة المصلحة العامة للممتلكات أو أثاث مملوك من قبل شخص عام.
- ✓ الحصول على ملكية الأراضي الزراعية(APFA) :
- ✓ تعترف الدولة بحق الملكية لأي مواطن يستصلح الأرض و مواردها الخاصة (مناطق السهوب ، المناطق الصحراوية).

4.6.2 بالتفويض:

بموجب حق السيادة ، تقول الدولة إلى الدولة المنقولة و المباني ومن هذه الحالات :شاغر وغير المقننة : أن المادة 773من القانون المدني تنص على أن "جميع الممتلكات الشاغرة وغير المقيّد و أولئك الذين يموتون دون ترك وريث ، أو العقارات التي يتم التخلي عنها ، تنتمي إلى الدولة. كل ما هو موجود فوق الأرض و تحتها.

7.2 حالات خاصة للوصول إلى العقار:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

في هذه الحالة ، قد يمتلك الشخص حق الملكية دون لديه عنوان أو بداية أدلة مكتوبة. يمكن لهذا أن يستحضر "شهادة الحيازة" ، والتي ستكون بمثابة وسيلة للإثبات.

1.7.2 شهادة الحيازة:

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 فان شهادة الحيازة هي عقد يقر بموجبه رئيس البلدية أن شخصا معنويا أو طبيعيا لا يزال بحوزته ، بدون انقطاع وبصفة سليمة ولا لبس فيها مالكا للمبنى.

✓ تستخدم شهادة الحيازة لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري. في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقا للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية •. تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي و على الأراضي التي لم تسجل بعد •. تسجل شهادة الحيازة على اسم المالك أو الشاغل أو المستغل للعقار •. شهادة الحيازة غير قابلة للتحويل، الحاصل على شهادة حيازة لعقار لا يحق له بيع أو هبة أو التنازل عن هذا العقار.

✓ • شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي •. قانونيا شهادة الحيازة لا تقارن و لا ترقى لمستوى سند الملكية.

2.7.2 تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري:

القانون المدني في مادته 689 جاء ما يلي "حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها الحقوق العينية العقارية مقابل تعويض منصف و عادل"

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العالمية التي كرستها الدساتير، على غرار الدستور الجزائري ل23 فبراير 1989 والمعدل في 28 نوفمبر 1996 الذي كرس هذا في المادة مضمون 49 المادة تقابلها و التي نصت على " الملكية الخاصة مضمونة « إن الفرد يمارس بموجب هذا النص حقه في التملك بجميع السلطات المتفرعة التصرف و التمتع، إلا ما منها تعارض مع القانون. بتحسين حق الملكية من جميع أشكال الاعتداء الصادرة من الأفراد أو لإدارة، حيث تخول للمالك بموجب الحماية القانونية والقضائية الحق في رد الاعتداء أيا كان من الأفراد أو الدولة. يتمثل الاستثناء كحق استثنائي للدولة و فقط من خلال نزع الملكية لأجل المصلحة العامة. من خلال المادة 20 من الدستور التي تنص أنه على "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عنه تعويض عادل و منصف". من خلال الالتزام و التقيد بمواد القانون و النص المطبق له. قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر المرسوم رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11. هذان النصان القانونيان اللذان تم تشريعهما لتحقيق مبدء التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة .

✓ يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة بها وكيفية التعويض القبلي العادل والمنصف. "يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية ، مثل التعمير والتنمية العمرانية والتخطيط . تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل ما يلي:

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- ✓ التصريح بالمنفعة العمومية.
 - ✓ تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
 - ✓ تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
 - ✓ قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها . وقد نص الفصل الثاني "التصريح بالمنفعة العمومية " من القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح والاعلان بالمنفعة العمومية.
 - ✓ تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين "ومن مضمون الحديث عن التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق المعنية، أما الفصل الرابع " تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها23".
- تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي:
- قرارا لتصريح بالمنفعة العمومية . كما انه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفيا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية . وإذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك ان يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل . وفي الأخير إذا كان نزع الملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعهدي مالا اثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضال عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

خلاصة:

من خلال مما سبق نستخلص أن العقار بالرغم من أنه مادة غير متجددة له دور فعال في عمليات التنمية العمرانية و التوسع المجالي للمدينة لذا فقد مر تسييره بعدة مراحل تمثلت في:

- مرحلة العهد العثماني : وفيها تميزت الملكية العقارية بالملكية الجماعية، واتسمت بالتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية.
- المرحلة الاستعمارية : أهم ما كان فيها هو صدور قوانين أثرت سلبا على النظام العقاري المستقر في المرحلة العثمانية .
- مرحلة ما بعد الإستقلال : هذه المرحلة هي الأهم وتميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم الأمثل في العقار بإنشاء مؤسسات عمومية، تنظم التعاملات العقارية، وتضبط قواعد السوق العقارية، وفتح المجال أمام الخواص للإستثمار في هذا المجال ، وما لاحظناه من خلال تسيير وتنظيم العقار بعد الإستقلال فإن هذه المرحلة تعددت فيها السياسات المنتهجة حيث أثرت على التوسع العمراني لمختلف المدن الجزائرية.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه مما لا شك فيه أن القوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفية التي تساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري، إلا أن كثرتها قد حالت دون ذلك كونها غير مرنة وتفتقد لصبغة الردعية.

المحور الثالث : قانون البيئة

مقدمة:

لقد عمل الإنسان منذ وجوده على الأرض على استغلال مواردها الطبيعية لبناء الحضارة الإنسانية الحالية، لكن تسارع وتيرة استغلاله لهذه الموارد بصورة مذهلة مع مرور الزمن حيث بلغت ذروتها في القرن العشرين، مما أفقد الطبيعة قدرتها على التجدد التلقائي وأخل بالتوازن الطبيعي للمكونات الأيكولوجية للطبيعة، حتى باتت مظاهر التدهور البيئي كالاختباس الحراري، جفاف البحيرات، انقراض بعض الأنواع الحيوانية والنباتية، وكذا المساس بخصوبة الأراضي ملموسة بشكل جَد ملحوظ. "البيئة هي الوَسْط الذي يعيش فيه الإنسان يؤثر ويتأثر بها"؛ هذه هي الحقيقة التي أدركها المجتمع الدولي، التي عبرت عنها رئيسة وزراء النرويج السيدة "غرو هارلم برونتلاند" بالقول أن: "عنا و احتياجات الإنسان البيئة ليست منفصلة عن أعمال وتطلعات و احتياجات الإنسان"، مؤكدة أن "محاولات الدفاع عن انفصال البيئة عن مشاكل الإنسان قد أضفت على كلمة "البيئة" نفسها شيئاً من السداجة في بعض الدوائر السياسية" مضيفاً أن "البيئة هي المكان الذي نعيش فيه جميعاً؛ والتنمية هي ما نحاول جميعاً عمله لمحاولة تحسين نصيبنا في هذا المكان، فالإثنين مرتبطين ولا يقبلان التجزئة... والمطلوب الآن هو عصر جديد من النمو الاقتصادي، من النمو الذي يمكن تنفيذه الذي يمكن في نفس الوقت مواصلته من الجانبين الاجتماعي والبيئي" إن الاهتمام الدولي بالبيئة و بالتحديد حمايتها من التدهور الناجم سواء على نشاطات الإنسان ، أو الانتهاكات الأخرى يكون أساساً من اهتمام الدول الأعضاء في المجتمع الدولي من منظمات دولية أو إقليمية تنشط في إطار حماية البيئة. ومنه كان التفكير الفعلي في إيجاد آليات قانونية مؤسسية ، أو تشريعية كفيلة بالتصدي لهذه الانتهاكات دون المساس باستمرارية النشاطات التنموية. بمعنى آخر الاهتمام بالتنمية المستدامة في إطار المحافظة على البيئة ، و مراعاة حق الأجيال القادمة في بيئة نظيفة دون المساس بحقوقهم في التنمية. تبلور مفهوم حماية البيئة من خلال اتجاهين رئيسيين : أولهما تبناه العالم الغربي ويقوم على تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية ، وثانيهما يقوم على أساس معارضة الطرح الغربي لحماية البيئة باعتباره يحرم بلدان العالم الثالث ومن بينها الجزائر من حقها في التنمية بعد سنوات من الاستعمار المدمر الذي أتى على الأخضر واليابس إدراكاً منها بأهمية وحيوية الخيار التنموي في تحقيق مصالح اجتماعية واقتصادية ، إلا أنه وبمرور الوقت تغيرت مواقف الدول النامية بما فيها موقف الجزائر بسبب التدهور الخطير الذي نجم عن الحركية التنموية مسبباً آثار وخيمة على البيئة والتنمية نظراً لخطورة وعدم قابلية استرداد حالات التلوث والتدهور البيئي في أغلب الأحيان مما وجه سياسات حماية البيئة نحو التركيز على تنوع القواعد والآليات التي يتركز عليها الأسلوب الوقائي في حماية البيئة ، على أساس الوظيفة الوقائية التي تقوم بها الإدارة البيئية والتي ترتبط فعاليتها بجملة القواعد ذات طابع تصوري تخطيطي يحدد التوجهات العامة للسياسة البيئية من جهة ، ومن جهة ثانية قواعد تحفيزية ذات طابع مالي من خلال تطبيق مبدأ من يلوث أكثر يدفع أكثر ، وعلى الرغم من التغيير الجذري الذي أحدثته هذه القواعد في أساليب التدخل من أجل حماية البيئة ، إلا أن تجسيد الطابع الوقائي لهذه القواعد تعترضه بعض الصعوبات تتعلق لانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية. وستتطرق في هذا الموضوع إلى تعريف قانون البيئة من جهة ، قبل التطرق لقانون البيئة فإنة من المفيد التطرق لبعض المصطلحات التي تمكننا الإحاطة الوافية لإشكالية البيئة و التنمية.

1. السياق التاريخي لمفهوم البيئة و التنمية:

إن توتر العلاقة بين البيئة و التنمية ظهر و تعاظم مع بداية الثورة الصناعية و التطور التكنولوجي المتعاظم مع الوقت و ما نتج عنه من اختلال في العلاقة الهشة بين المكون الطبيعي و المستحدث و ما نتج عنه من عواقب وخيمة تهدد حتى استمرار الحياة على كوكب الأرض . و تحت ضغط المختصون مدعومون بالجمعيات و اضطر أصحاب القرار لاتخاذ إجراءات لحد من هذا التدهور و كان ذلك في مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة البشرية في العاصمة السويدية ستوكهولم سنة 1972 تحت شعار "نحن لا نملك الاكرة ارض و احد" . و الذي تبني تقريرين :

الأول تحت عنوان حدود النمو :يبين المخاطر الناتجة عن الاستهلاك المفرط للثروات الطبيعية و التطور التكنولوجي الرهيب مع استخدام تقنيات تحويلية ملوثة لا تتحملها الطبيعة و ما نتج عن ردة فعلها من تحول مناخي و تصحر و فيضانات تهدد مستقبل الحياة على كوكب الأرض جراء التلوث و تهديد الأمن الغذائي العالمي و انه اذا استمر الوضع بهذه الوتيرة فلن تبقى حياة على الأرض خلال مدة أقصاها مائة سنة.

الثاني تحت عنوان مخطط البقاء : فلقد وضح بان البيئة لا تعترف بالحدود الجغرافية للدول و المتسبب في الوضع الكارثي للبيئة هي الدول المتقدمة و عليية و جب وضع مخطط عالمي لحماية البيئة دون إلغاء حق جنوب العالم من التنمية .

2. علاقة البيئة و التنمية :

إذا فان مفهوم البيئة و التنمية لا يمكن فصلهما عن بعضهما و الإشكال هو كيف يمكن اجاد علاقة تعايش بينهما في ظل جشع الدول المتقدمة و حق الدول النامية في التنمية . لهذا الطرح جرت معارك و جدال كبيرة بين السياسيين مدعومين بآراء الاقتصاديين من جهة و بين المختصين و المهتمين بموضوع البيئة و نشأت خلال هذه الفترة جمعيات تحولت لأحزاب تسمي بالخضر تناضل لطرح كوكب الأرض نظيف.تمخض عن قمة ثانية سميت بقمة الأرض في ريدي جانيرو في البرازيل سنة 1992 تمخضت عن بروتكول 21 يضمن المحاور الأساسية الواجب اعتمادها في كل الدول لحماية البيئة ضمن منظور التنمية المستدامة و التي تعني : "تلبية احتياجات الجيل الحاضر دون إهدار حقوق الأجيال القادمة في الحياة بنفس المستوى الذي نعيش فيه". في الثروات و الحياة على كوكب الأرض . و التي تلخص أن حماية البيئة يجب أن تحترم الأبعاد الثلاثة التالية :في أي نظرة استشرافية أو مقارنة إستراتيجية أو تخطيط في كل المجالات بما في ذلك فيما يخصنا أدوات التخطيط الإقليمي و الحضري. و هي كالتالي :

● حماية البيئة و مصادر الثروات الطبيعية (Protection of the environment and natural resources) ;

● التنمية الاجتماعية (Social development) ;

● التنمية الاقتصادية (economical development).

لذا فان الاستدامة مقارنة تحقق التنمية للجيل الحالي وفق منظور يحقق تواصلها للأجيال القادمة و لأجل تحقيق الموازنة بين

الأبعاد الثلاث التي اشرنا إليها يجب احترام الإجراءات التالية :

● إدراج الأبعاد الثلاثة في أي تخطيط تنموي و لكل المجالات

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- يجب توضيح كيفية الموازنة بين الأبعاد الثلاثة إلى المعنيين و المجتمع المدني
- إرفاق الحلول البديلة من خلال وضع فرضيات متعددة للتنمية لتمكين اختيار الفرضية الأنسب التي تحقق التوفيق بين البيئة و التنمية
- إشراك كل المعنيين و كل القطاعات بما في ذلك المجتمع المدني وفق مقاربة التشاركية في اتخاذ القرار
- إدراج أدوات التقييم البيئي في اتخاذ القرار الأنسب.

1.2 المبادئ العاملة لعلاقة البيئة بالتنمية :

لبلوغ الأهداف التي تحقق التوازن بين البيئة و التنمية يجب إتباع مقاربة تهدف إلى وضع إستراتيجية مبنية على سياسة رامية إلى إيجاد منظومة قانونية تضمن تواتر الخطط الاقتصادية التي تتوافق و المقومات الاجتماعية و المقدرات الطبيعية. و لبلوغ ذلك يجب احترام المبادئ الآتية :

- مبدأ التخطيط الاستراتيجي : و يتأتى ذلك من خلال إعداد المخططات الوطنية لكل المجالات و مدى تناسقها وفق مبدأ التشاير و التشاور و التوافق.
- مبدأ الحكم الراشد : و ذلك من خلال إتباع أسلوب الشفافية و التشاور و إشراك الجميع في صنع القرار
- مبدأ العدالة بين الأجيال : و هذ المبدأ يتوافق مع تعريف التنمية المستدامة
- مبدأ الحفاظ على الموارد الطبيعية : من خلال ترشيد و الاقتصاد في استغلال الثروات الطبيعية و حمايتها من كل مصادر التلوث
- مبدأ التنوع البيولوجي : مكونات البيئة الطبيعية الحية هي النبات و الحيوان و التي يجب الحفاظ عليهما و ذلك بعدم الإخلال أو الإضرار بمقومات بقاءهما .
- مبدأ المستعمل الدافع : أي أن كل استعمال لثروة طبيعية ما يجب دفع مقابل لها مع مراعاة خصوصيتها في تقويم المقابل المادي
- مبدأ الملوث الدافع : و يتلخص بان المتسبب بالحق الضرر بالبيئة يجب تحمل تكلفة إصلاح الضرر
- مبدأ إدراج البعد البيئي في التخطيط الإقليمي و العمراني : لكون التخطيط الإقليمي و العمراني هو أساس كل تخطيط تنموي لذا يجب إدراج البعد البيئي في التخطيط.

3. تعريف قانون البيئة :

يمكن تعريف قانون البيئة بأنه * مجموعة القواعد القانونية ، ذات الطبيعة الفنية ، التي تنظم نشاط الإنسان في علاقاته بالبيئة ، والوسط الطبيعي الذي يعيش فيه ، وتحدد ماهية البيئة وأنماط النشاط المحظور الذي يؤدي إلى اختلال التوازن الفطري بين مكوناتها ، والآثار القانونية المترتبة على مثل هذا النشاط. من هذا التعريف نستشف أن النشاط الإنسان الذي يشكل تهديدا على مظاهر الحياة هو محور قانون البيئة. في الجزائر ، وغداة الاستقلال وبسبب الفراغ القانوني والمؤسسي هو هذا بالمشروع الجزائري وبموجب القانون 157/62 إلى تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا فيما يتعارض مع السيادة الوطنية ، ففي مجال الصيد مثلا طبق القانون الفرنسي لسنة 1844 والمعدل سنة 1924 وسنة 1938 ، كما طبق قانون الغابات الفرنسي لسنة 1827 في الجزائر والتي تم تدعيمها بقوانين خاصة سنة 1974/1983، تلتها في الثمانينيات قفزة نوعية في مجال التشريعات البيئية بدأت بصدور أول قانون لحماية البيئة سنة 1983 ، والذي كان بمثابة قاعدة المنظومة التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحماية البيئة مشددا على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة في التخطيط الوطني من أجل تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة من خلال تحديد شروط إدراج المشاريع في البيئة من أجل:

• تحسين نوعية إطار معيشة السكان (Improvement in the quality of life of the

.(population).

• حماية الموارد الطبيعية (Protection of natural resources).

• الوقاية من كل شكل من أشكال التلوث (Prevention of every form of pollution).

وبعد مرور عشرين سنة من صدور هذا القانون، ونظرا للتطور التكنولوجي والحضري صدر قانون جديد هو القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 الذي:

جاء بمفاهيم وتعريف جديدة فيما يتعلق بالبيئة ، التنمية المستدامة والمجالات المحمية.

حدد أدوات تسيير البيئة والتي تشكل من :

✓ هيئة للإعلام البيئي (Environmental Information Authority).

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

✓ نظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية (System for evaluating the environmental impacts .of development projects)

✓ لأنظمة القانونية الخاصة المتعلقة بالمؤسسات المصنفة والمجالات المحمية الذي حدد المبادئ الأساسية لحماية البيئة والمتمثلة في:

• مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي (**The principle of preserving biological**)

(**diversity**): وذلك بتجنب إلحاق الضرر بالأوساط البيئية*النباتية والحيوانية*

• مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية (**The principle of non-deterioration of**)

(**natural resources**): العمل على عدم تلويث المصادر الطبيعية و عدم استنزافها المفرط.

• مبدأ الاستبدال (**The principle of substitution**): أي استبدال كل نشاط تحويلي مضر

بالبيئة بأخر أقل خطر وإن كان بكلفة أكثر.

• مبدأ الإدماج (**The principle of inclusion**): هي دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة

والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها.

• مبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر (**The principle of**

preventive activity and correcting environmental damage

(**with priority at the source**): ويكون ذلك باستعمال أحسن التقنيات المتوفرة وبتكلفة

اقتصادية مقبولة.

• مبدأ الحيطة (**The precautionary principle**): ضرورة اتخاذ التدابير الفعلية والمنتاسبة

للوفاة من خطر الأضرار الجسيمة المضررة بالبيئة ويكون ذلك بكلفة اقتصادية مقبولة قبل القيام بأي مشروع

أو نشاط .

• مبدأ الملوث الدافع (**Polluter payer principle**): من خلاله يجب على القائم بالنشاط

التحويلي الملوث للبيئة بدفع نفقات في شكل رسوم للقيام بإصلاح ضرر التلوث.

• مبدأ الإعلام والمشاركة (The principle of information and participation)

(participation): من خلاله لكل شخص الحق في الاعلام بحالة البيئة والمشاركة في الإجراءات

المسبقة عند اتخاذ القرارات التي قد تضر بالبيئة.

1.2 مفهوم البيئة :

يستخدم مصطلح البيئة في العديد من العلوم والمجالات المختلفة ، ويكون تغير المفهوم تبعاً لتغير الموضوع الذي يستخدم فيه، فيقال البيئة الطبيعية والبيئة الاجتماعية والبيئة الاقتصادية والبيئة السياسية ، وغيرها من المجالات.

2.2 تعريف البيئة في اللغة :

البيئة في اللغة هي إسم للفعل تنبأ أي نزل أو أقام أو استقر. ويلاحظ المتدبر للقرآن الكريم وجود المصطلح في العديد من الآيات القرآنية ومنها قوله تعالى " وكذلك مكنا ليوسف في الأرض يتبوء منها حيث يشاء " سورة يوسف الآية 56.

أما مصطلح بيئة في اللغة الفرنسية (environnement) فقد ورد في معجم لاروس بأنها مجموعة العناصر الفيزيائية والكيميائية والبيولوجية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية والتي يعيش فيها الإنسان والحيوان والنبات وكل العناصر الأخرى.

1.2.2 تعريف البيئة اصطلاحاً:

تعرف البيئة بأنها الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بحيث يتأثر ويؤثر فيه بكل ما يستعمله من عناصر طبيعية كالجبال ومسطحات مائية من بحار ومحيطات ، أو بيئة بشرية أسهم الإنسان في وجودها من عمران وشبكات طرق ومصانع وسدود وغيرها.

3.2 مفهوم البيئة :

يستخدم مصطلح البيئة في العديد من العلوم والمجالات المختلفة ، ويكون تغير المفهوم تبعاً لتغير الموضوع الذي يستخدم فيه، فيقال البيئة الطبيعية والبيئة الاجتماعية والبيئة الاقتصادية والبيئة السياسية ، وغيرها من المجالات.

1.3.2 خصائصه:

باعتبار أن قانون البيئة فرع من العلوم القانونية يعنى بتنظيم العلاقات الإنسان بيئته فان خصائصه المستندة إلى طبيعة موضوعه وخطورته تميزه عن غيره من القوانين منها:

• حديث النشأة في النصف الثاني من القرن العشرين.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- ذو طابع دولي كون البيئة لا يعترف بالحدود السياسية لدول.
- ذو طابع تقني إذ انه يستند في تراخيصه على معايير تقنية.
- ذو طابع تنظيمي أمر المتمثل في الإجراءات الجزائية المترتبة عن مخالفة قواعد حماية البيئة.

4.2 المفهوم القانوني للبيئة :

المشرع الجزائري في تعريفه للبيئة قام بحصر مدلول البيئة ضمن العناصر الطبيعية وذلك ضمن القانون الإطار 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 في نص المادة 03 من هذا القانون ، بأن البيئة تتكون من الموارد الطبيعية الحيوية واللاحيوية مثل الأرض والهواء والماء وباطن الأرض والنبات و الحيوان.بمعنى أن المشرع الجزائري حصر مدلول البيئة في العناصر الطبيعية دون العناصر التي يدخل الإنسان في وجودها. هذا الذي أدى بنصوص قانونية بسد هذا الفراغ من خلال إدخال العناصر الغير طبيعية بفعل الإنسان في مفهوم البيئة ، وهو ما تجلى في نصوص القانون 29.90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا القانون 04.98 المتعلق بحماية التراث الثقافي و قوانين أخرى.لم يكن مصطلح قانون البيئة معروفا في سلم أولويات المجتمع الدولي أو الوطني ، ولكن بدأ يعرف هذا القانون بعد تجلي آثار التدهور البيئي بسبب التقدم الصناعي والانفجار السكاني والحروب وما نتج عنها من تلوث لعناصر البيئة وصولا الى ما أصبح يعرف الاحتباس الحراري العالمي. ومن خلال ذلك يمكن اعتبار بدأ التأريخ لقانون بيئي بإنعقاد مؤتمر الأمم المتحدة الأول للبيئة سنة 1972 في ستوكهولم بالسويد ، ثم قمة الأرض في ريو دي جاني رو بالبرازيل سنة 1992 ، وقمة جوهانسبورغ للتنمية المستدامة بجنوب إفريقيا سنة 2002 ومن خلال كل هذه المؤتمرات وما تلاها أبرمت العديد من المعاهدات والاتفاقيات الدولية البيئية صادقت الدول عليها وأدمجت في تشريعاتها الداخلية و بذلك أسس فعليا للقانون البيئي.يعرف القانون البيئي بأنه فرع من فروع القانون العام نظامه القانوني مقرر لحماية البيئة والمحافظة عليها فوظيفة هذا القانون تتمحور حول منع الأضرار البيئية في حالة وقوعها، أو باتخاذ تدابير احترازية تمنع وقوع هذه الأضرار.فالقانون البيئي ينظم الوسائل التي يتم بها توفير الحماية القانونية للبيئة سواء من حيث المؤسسات المسؤولة عن هذه الحماية ، أو النصوص القانونية المقررة لها.وعليه فيكون تعريف القانون البيئي بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى حماية البيئة والمحافظة عليها من خلال إدارة وتنظيم نشاط الإنسان ، وتحديد السلوكيات التي تشكل تهديدا للبيئة ومنه تجريم هذه السلوكيات والبحث عن عقوبات لها.كما أن هذا القانون يستند في نصوصه دائما على مجموعة المبادئ المقررة في المعاهدات والاتفاقيات و الإعلانات الدولية ، و دساتير وتشريعات وأعراف وأحكام قضائية داخلية. ومن أهم هذه المبادئ نذكر مبدأ التنمية المستدامة، مبدأ الحيطة ، مبدأ الملوث يدفع ، مبدأ الإنصاف ... الخ من المبادئ الأخرى.إن الأهمية البالغة التي أصبح يحظى بها القانون البيئي في المجال الدولي والداخلي حتمت عليه أخذ منحنيات جديدة في إطار اختصاصاته، وعلى هذا الأساس نتج ولادة فروع جديدة للقانون البيئي ، وكل فرع من هذه الفروع يهدف الى تحقيق الاستدامة البيئية والحد من العوامل والمؤثرات المضرّة بالبيئة.وستتناول في هذا المجال مجموعة من فروع قانون البيئة.

5.2 القانون الدولي للبيئة :

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

إن الاهتمام الدولي بالبيئة العالمية حتم على المجتمع الدولي الدفاع عن الطبيعة من خلال المحاولات الجادة بداية من القرن التاسع عشر ، إذ بدأ الاهتمام بتنظيم المجاري المائية و الأنهار والبحيرات خاصة مع إبرام معاهدة باريس سنة 1814 والتي احتوت على المبادئ القانونية التي تنظم استخدام مياه نهر الراين بين الدول التي يمر بها. ونتيجة لجهود المنظمات الدولية الفاعلة في مجال حماية البيئة بعقدتها لمؤتمرات دولية وإقليمية متعددة نشأ القانون الدولي للبيئة وهو فرع من فروع القانون الدولي العام الذي يشمل على مجموعة من القواعد القانونية الاتفاقية والعرفية التي تنظم وتضبط سلوك أشخاص المجتمع الدولي ، بهدف حماية البيئة العالمية من ماء و هواء ومناخ وحيوانات وطيور من المخاطر المحدقة بها نتيجة للتطور العلمي والتكنولوجي.

1.5.2 مفهوم القانون الدولي للبيئة :

عرفه الفقه بأنه تلك المعايير والقوانين المنصوص عليها من قبل النظام القانوني الدولي والتي تتولى عملية التغيرات البيئية بشكل مباشر ، أو غير مباشر التي يتسبب فيها النشاط البشري بشرط إقرار المجتمع الدولي بأنها ذات تأثير ضار على البيئة.يقوم هذا القانون على مجموعة من القواعد القانونية التي تجد مصادرها في المعاهدات والاتفاقيات الدولية إضافة إلى العرف الدولي ، والمبادئ العامة للقانون ، وقرارات القضاء الدولي في مجال حماية البيئة ، وتحديد المسؤولية الدولية عن تلوثها.تمتاز قواعد القانون الدولي للبيئة مقارنة مع الفروع الأخرى للقانون الدولي بحداتها ، وذلك بسبب إهتمام المجتمع الدولي بالقضايا البيئية مؤخرًا نتيجة للانتهاكات المتكررة عليها بسبب التقدم الصناعي وظهور مشاكل بيئية خطيرة مثل الاحتباس الحراري وتغير المناخ ، ومشكلة تلوث المياه ونفوق الحيوانات البرية و المائية.

2.5.2 القانون الجنائي للبيئة

يلعب القانون الجنائي دورا مهما في مجال حماية البيئة من خلال تجريمه للأفعال السلبية التي تلحق الضرر بالبيئة . ويعرف القانون الجنائي للبيئة بأنه القانون الذي يهتم بدراسة الظاهرة الإجرامية التي تشكل اعتداء غير مشروع على البيئة، كما يهتم هذا القانون ببيان العقوبات المقررة للأعمال الغير مشروعة التي تمس بالبيئة وبجماليتها.أو هو مجموعة القواعد القانونية الموضوعية والإجرائية المقررة لحماية البيئة سواء على المستوى الدولي من خلال المعاهدات والاتفاقيات الدولية أو على المستوى الداخلي من خلال القوانين و المراسيم والتنظيمات الداخلية وتهدف كل هذه القواعد إلى التصدي للانتهاكات على البيئة وذلك بسن مجموعة من العقوبات على مرتكبي الجرائم البيئية.

3.5.2 القانون الإداري للبيئة :

القانون الإداري بشكل عام هو ذلك القانون الذي يخاطب الإدارة، بمعنى أنه يستمد قواعده من السلطات الإدارية في الدولة ويحدد الاختصاصات التي تمارسها كل هيئة إدارية ويحدد الأحكام تعاملها مع الأفراد.أما القانون الإداري للبيئة فهو فرع من فروع القانون الإداري يتشكل من مجموعة القواعد القانونية واللوائح و القرارات الصادرة عن الجهات المعنية في الدولة، والهدف الرئيسي من هذا القانون هو تنظيم الهيئات و المؤسسات الإدارية البيئية ، كما يحد هذا القانون صلاحيات و أنشطة المؤسسات البيئية ومسئوليتها إزاء حماية البيئة . كما يهدف هذا القانون إلى المحافظة على الثروات الطبيعية، وحماية البيئة

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

البشرية ، والتصدي لجميع أشكال التلوث .ويأخذ القانون الإداري للبيئة مجموعة كبيرة من المجالات المختلفة من خلال قانون الصحة وقانون تسيير النفايات و قانون التهئية والتعمير، وقانون الغابات و قوانين أخرى.

6.2 التلوث :

هو كل تغير مباشر أو غير مباشر للبيئة يتسبب فيه كل فعل يحدث وضعية مضرّة بالصحة وبسلامة الإنسان، الحيوان ، النبات ، الهواء، الجو ، الارض، الماء، الممتلكات الجماعية والفردية .

7.2 التنمية المستدامة :

حسب المادة 4 من القانون 10/03 هي التوفيق بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية القابلة للاستمرار وحماية البيئة في إطار تنمية تضمن حاجيات الأجيال الحاضرة والمستقبلية

8.2 أهداف قانون البيئة :

- تحديد المبادئ الأساسية وقواعد التسيير البيئي .
- الترقية والتنمية الوطنية المستدامة والشاملة بتحسين شروط المعيشة والعمل وضمان الإطار البيئي والمعيشي السليم .
- الوقاية من كل أشكال التلوث والأضرار الملحقة بالبيئة .
- إصلاح وتحسين الأوساط البيئية المتضررة.
- ترقية الاستهلاك العقلاني للموارد الطبيعية من ارض ماء و طاقة وكذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء.
- الإعلام والتحسيس الوقائي ومبدأ المشاركة بين مختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة.
- خلق تناسق وتكامل بين مختلف المكونات البيئية.

9.2 مصادر التشريع للقوانين المتعلقة بالبيئة :

نظرا لكون البيئة لا تعترف بالحدود الجغرافيا و أضرارها ذات بعد إقليمي قاري و عالمي لذا فالتشريع لها له مستمد من أبعاد وطنية و أخرى دولية.

1.9.2 التشريع :

هو مجموعة القواعد المكتوبة التي تضعها السلطة العامة المختصة بالدولة حيث يعتبر أهم المصادر الرسمية و الأصلية العامة للقواعد القانونية.

2.9.2 العرف :

يقصد به مجموعة القواعد القانونية التي نشأت في مجال مكافحة التعدي على البيئة والحفاظ عليها ، وجرت العادة بإتباعها بصورة منتظمة ومستمرة ، بحيث ساد الاعتقاد باعتبارها ملزمة وواجبة الاحترام.

3.9.2 الفقه:

يقصد به آراء ودراسات علماء القانون وتوجهاتهم بشأن تفسير القواعد القانونية.

4.9.2 المصادر الدولية :

و هي كل المعاهدات الدولية المتعلقة بحماية البيئة التي صادقة عليها الدولة الجزائرية للاعتبارات التالية:

- تعتبر من أفضل الوسائل نحو إرساء دعائم قانون البيئة،
- الطبيعة الدولية لمشكلة البيئة، والتي تقتضي التعاون والجهود الجماعية لحلها و معالجة الأضرار أو تصحيح الأخطاء الممكن تداركها.
- وجود المنظمات الدولية العامة والمتخصصة التي تعمل على تقديم عون حقيقي في أمجال قواعد البيئة كاليونسكو مثلا.

ومن الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية البيئة نذكر:

- الاتفاقية الدولية المبرمة في بروكسل عام 1969 والمتعلقة بالتدخل في أعالي البحار في حالات كوارث و الطبيعية التلوث بالبتروول.
- اتفاقية باريس لعام 1972 المتعلقة بحماية تراث العالم الثقافي والطبيعي.
- اتفاقية لندن لعام 1972 الخاصة بمنع التلوث البحري بإغراق النفايات والموارد الأخرى.
- إعلان ستوكهولم سنة 1972 .
- واهم اتفاقية خاصة بالبعد البيئي والتعريف بالتنمية المستدامة كان في قمة الأرض بريوديجانيرو سنة 1992 من خلال المبادئ العامة الموضحة في برتوكول Agenda21 . إضافة إلى كل الاتفاقيات المرتبطة به .

10.2 المبادئ القانونية العامة :

هي مجموع الأحكام والقواعد التي تقوم عليها وتعترف بها النظم والتشريعات الداخلية لدول أعضاء المجتمع الدولي ومنها مبدأ حسن الجوار مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، مبدأ الملوث الدافع.

1.10.2 القضاء الدولي:

والذي يلعب دورا أساسيا في ارضاء القواعد القانونية في بعض فروع القانون العام كالقانون الإداري ، القانون الدولي الخاص .

3. الأدوات و الإجراءات العملي لحماية البيئة :

لقد حرص المشرع الجزائري في سن إجراءات حماية البيئة بمنظور الاستدامة في كل القوانين التي لها علاقة بالبيئة فنجدة سعي لحماية التجمعات السكانية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية من خلال القانون المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير الذي ذكرناه آنفا و كذا حماية المناطق الهشة و ذات قيمة تراثية و تاريخية و كذا المناطق الرطبة و التي لها خاصيات طبيعية دون إغفال حماية الأراضي الفلاحية و الغابية و الشواطئ و في قانوني التهيئة العمرانية و التنمية المستدامة و قانون التوجيه العقاري و التهيئة و التعمير و قانون التوجيهي للمدينة الذي أضفي أبعاد التنمية المستدامة في تصميم و تنفيذ الأدوات التسييرية للمدينة بمنظور إقليمي . أيضا قانون المياه و لا يسعنا ذكر كل القوانين و على العموم نذكر أهمل الإجراءات العملية لحماية البيئة في الوسط الحضري من خلال وجوب إجراء دراسات لكل المشاءات المصنفة و منها :

✓ دراسة الآثار البيئية.

✓ التراخيص المسبقة للنشاطات الملوثة

✓ المراقبة الدورية للأنشطة الملوثة.

3.1 وسائله وآلياته:

والتي تتركز على :

✓ نظام التراخيص،

✓ نظام الإلزاموالحذر،

✓ نظام التقارير ودراسة تأثير،

✓ ونظام التحفيز المالي.

4. تراخيص الاستغلال المنشآت المصنفة:

والذي حددها القانون 03/10 بتاريخ 19/07/2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة . لكل من المصانع، الورشات، المشاغل، مقالع الحجارة، المناجم. التي يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي تتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية إضافة إلى المواقع الأثرية والمناطق السياحية. حيث تشكل مصدر ثابت لتلوث أو خطورة على البيئة. و قد صنفها قانون البيئة إلى فئتين و ترك أمر شرح إجراءات

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

إعدادها و الحصول عليها للمرسوم التنفيذي رقم 98-06 بتاريخ 2006/05/31 المتعلق بالتنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة.

منشآت خاضعة لتراخيص حسب أهميتها من اختصاص :

1.4 منشآت من الصنف الأول:

- ترخيصا من الوزير المكلف بالبيئة .
 - منشآت من الصنف الثاني ترخيصا من الوالي المختص إقليميا.
 - منشآت من الصنف الثالث من اختصاص رئيس البلدية.
- يجب إرفاق الطلب ضمن ملف رخصة البناء لدى الجهة المختصة وتحتوي على:

- معلومات خاصة بصاحب المنشأة .
- معلومات خاصة بالمنشأ: الموقع، طبيعة وتقنيات و وسائل التحويل واو التصنيع.
- دراسة التأثير أو موجز التأثير على نفقة صاحب المشروع ينجز من طرف وزارة البيئة.
- التحقيق العمومي ودراسة تتعلق بالأخطار وانعكاسات المشروع.

2.4 الترخيص للأنشطة المهنية داخل الوسط الحضري :

الأنشطة المهنية في الوسط الحضري الخاضعة لتصريح للمنشآت التي لا تأثير لها مباشرة على البيئة ولا تتسبب في خطر مباشر على الصحة العمومية..... هذا التصريح يسلم من طرف رئيس البلدية على أساس طلب يحدد كل المعلومات الخاصة بالمشروع من موقع ، طبيعة أعمال.....الخ.

5. الأنظمة البيئية :

1.5 نظام الرقابة الدورية :

نظرا لكون الأخطار البيئية قد تحدث في أي وقت و عالية فالمشرع تفتن لذلك و ألزم الجهات المعنية بالمراقبة الدورية للمشاءات المصنفة قصد التأكد من احترام الإجراءات الوقائية لحماية البيئة المنصوص عليها في الترخيص الممنوح.

2.4 نظام الحذر والإلزام:

الذي يعتبر وسيلة قانونية تطبقها الإدارة عن طريق القرارات الإدارية بمنع بعض التصرفات بسبب الخطورة التي تنجم عن ممارستها .

3.3 نظام التقارير ودراسة التأثير:

الذي يعتبر أسلوبا جديدا مكتملا لأسلوب الترخيص يهدف إلى فرض رقابة لاحقة ومستمرة على النشاطات والمنشآت عند الاستغلال ضمن إطار مبدأ الحيطة و تصحيح الأخطاء عند وقوعها والاستشراق.

4.3 نظام الملوث الدافع :

وهي فرض رسوم أو ضريبة على المنشآت المصنفة المضرّة بالبيئة قصد اختيار التقنية الأكثر حماية للبيئة الأمثل لهذه المنشأة وحثها على اعتماد أساليب عقلانية لاستهلاك الموارد البيئية وتعبير عن إرادة السلطات العمومية في توفير موارد مالية لتكفل بآثار السلبية لهاته المنشآت على البيئة والمحيط.

5.2 نظام التحفيز المالي :

و تتمثل في تحفيز مالي من خلال إعفاءات جبائية لكل المشاءات التي تحترم القواعد البيئية في نشاطاتها التحويلية .

الخلاصة:

القد عاش الإنسان في تناغم تام مع بيئته حتى ظهور الثورة الصناعية وما رافقتها من استهلاك مفرط للثروات الطبيعية و ما أفرزه التطور التكنولوجي المسارع وما رافقه تغير في نمط الحياة للبشر الذي اثر على المكونات الفيزيائية و الكيماوية لمكونات محيطه و الذي اثر سلبا الإنسان و بيئته.البيئة هي المحيط بكل مكوناته كل لا يتجزءا "لا مكان للحدود الجغرافية" فهي كالسفينة في البحر أي تصرف غير مسؤول من احد ركابها يضر بكل ركابها و قد لا يمكن إصلاحه أو معالجته باهظة الثمن و قد تستغرق زمن طويل. قديما قيل "لا يمكن ترويض الطبيعة إلا باحترام قواعدها" ثم إن الثروات الطبيعية اللازمة للحياة معظمها غير متجدد.كل ما ذكرناه. هذه المعادلة المتضادة حتمت على الإنسان الاختيار بين الاستمرار في هذا التطور دون احترام لقواعد حماية بيئته أو التفكير في طرق و تقنيات تاطر هذا التطور الذيأخذ البيئة كمعيار أساسي .هذا التوجه اخذ يتبلور في النصف الثاني من القرن ال20 حيث تكرر خلال مؤتمر الأرض سنة 92 بظهور مفهوم التنمية المستدامة و" برتوكول 21" . الجزائر كباقي الدول انخرطت في هذا المسار بعد تردد ككل العالم الثالث التي لم تكن سبب التدهور الكوني للبيئة و لم تأخذ حقها في التقدم التكنولوجي بسن القانونين الإطارين للبيئة سنتي 83 و2003 إضافة لكل القوانين التي لها علاقة بالبيئة خاصة في المجال الحضري بإضفاء البعد البيئي و لقد تعرضنا لها في محاضراتنا خلال السداسي الأول و الثاني.

المراجع

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- المراجع باللغة الوطنية :

1. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة، بوزريعة الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2006
2. الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها) مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة(، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة، مصر طبعة.2005، 1،
3. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية) دراسة تحليلية، (دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ط. 2011.
4. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة ، الجزائر، الطبعة سنة.2003
5. صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، القاهرة، الطبعة سنة. 2020
6. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشرة، 2009.
7. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة ،الجزائر، الطبعة السابعة، سنة. 2013.
8. نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة ، عين مليلة الجزائر، الطبعة السابعة 2013.

- الأطروحات والمذكرات الجامعية

ا. أطروحات الدكتوراه

- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر أطروحة لنيل درجة الدكتوراهفي القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.2015
 - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قوق واعد التهيئة و التعمير في التشريعالجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال،جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية . 2017/2018
 - يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية .2014/2015
- #### ب. مذكرات الماجستير

- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1()يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الموسم الجامعي .2011/2012
- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير،جامعة قسنطينة، سنة 2013/2012..
- حسنية غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستيرفي القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية .2011/2012
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادةالماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية.

La bibliographie :

- Chapuisat. J, le droit d'urbanisme, édition puff, paris, 1999. [20] Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025,
- Choay. F, L'urbanisme utopies et réalités, édition du Seuil, paris, 1965.
- Cote M, Constantine, cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006.
- Fontaine J, L'Algérie volontarisme, Étatique et aménagement du territoire, OPU, Alger, 1990.
- Gaudin.J-P, Les nouvelles politiques urbaines. Edition PUF, paris, 1990.
- Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme, Alger, 2010.
- Ministère de l'habitat l'urbanisme, mis à jour au 11 mars 2015, annotés de jurisprudence, Berti Éditions, Alger, 2015. L'architecture et la ville, Code de l'urbanisme » recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de l'urbanisme.
- Ministère de l'habitat, Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération Algèro-Française, ENAG, Alger, 1994.
- Nedjai. F, Les instruments d'urbanisme entre politique foncière et application : cas d'étude ville de Batna, université Mohamed Khieder, Biskra, 2012.
- Rahmani.C, La croissance urbaine en Algérie, OPU, Alger, 1982.
- Saidouni. M, Élément d'introduction à l'urbanisme, Edition. Casbah, Alger, 2001.
- Zucchelli. A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 2, OPU, Alger, 1983.

- القوانين و النصوص التنظيمية

1. القوانين و الاوامر

- القانون 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة .
- الأمر رقم 76-97 المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية المؤرخ في 22 نوفمبر 1976
- المرسوم الرئاسي 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بتعديل الدستور
- دستور الجمهورية الجزائرية (ج ر ، 76، مؤرخة في 08 ديسمبر 1996) (القانون 02-
- القانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1994-12-04
- القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري
- القانون رقم 90-29 ابك مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي
- القانون 01-19 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها.
- القانون 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 متعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة .
- القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه
- القانون 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها
- القانون ، 03-01 مؤرخ في 17 فيفري ، 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة
- القانون 03-02 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المحدد للقواعد العامة تعلق للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال
- السياحيان للشواطئ.
- القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
- القانون رقم 04-03 مؤرخ في 23 يونيو 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة .
- القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.
- القانون رقم 06-06 مؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- القانون 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها.
- القانون رقم ، 08-09 المؤرخ في ، 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

- القانون رقم 08-13 المؤرخ في 20 يوليو، 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير 1985، والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها.
 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.
 - لقانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
 - القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يوليو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
 - القانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فبراير، 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.
 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
 - قانون البلدية 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية .
 - قانون الولاية رقم 12-7 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية.
- ب. النصوص التنظيمية و التنفيذية**
- المرسوم التنفيذي، 91-175 المؤرخ في 08 ماي، 1991 المدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
 - المرسوم التنفيذي رقم، 91-176 المؤرخ في 28 ماي، 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، .
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد ا. PDAU
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد ال POS
 - المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي، 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
 - المرسوم التنفيذي-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك المدمجة في القطاع العمراني.
 - المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 المحدد للتنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.
 - المرسوم التنفيذي رقم، 06-55 المؤرخ في 30 يناير، 2006 المدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات الرقابة،
 - المرسوم التنفيذي رقم، 07-145 بتاريخ 19 ماي، 2007 المحدد لكيفيات تطبيق و محتوى دراسة وموجز التأثير على البيئة.
 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بكيفية إعداد و تسليم عقود التعمير .
 - المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 المحدد لشروط تسوية البناءات الغير مطابقة لرخص البناء

دروس التشريع العمراني لسداسي 1 و 2

