1- مفاهيم ومصطلحات:

1-1- الإشكالية:

لقد عُرِّفت الإشكالية بأنها السؤال المحيِّر الّذي يقف أمام الباحث أو هي مجموعة من التساؤلات يطرحها الباحث ليجيب عنها أثناء قيامه بالبحث، كما تعتبر هي القاعدة الأساسية للبحث.[1]

1-2- المخالفة:

هي كل تصرف أو فعل مخالف للنصوص التشريعية السارية المفعول.[2]

1-3- مصطلحات قانونية: تنقسم النصوص إلى قسمين تشريعية وتنظيمية:[3]

أ)النصوص التشريعية:

أ-1)-القانون:

هو النص الذي يقرّه المجلس الشعبي الوطني ويصدره رئيس الجمهورية، يحدد القانون القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات المذكورة في الدستور، وهو المصدر النصي الأكثر أهمية، لا يلغى ولا يعدل القانون إلا بقانون آخر.

أ-2-الأمر:

هو النص التشريعي الثاني الذي يتخذه رئيس الجمهورية في القضايا المستعجلة التي من إختصاص الرئيس.

ب)النصوص التنظيمية:

ب-1-المرسوم:

هو النص الذي يتخذه رئيس الجمهورية (مرسوم رئاسي) أو رئيس الحكومة (مرسوم تنفيذي) في مسائل تنظيمية ليس لها مجال وطني، لا يلغى ولا يعدل المرسوم إلا بمرسوم آخر أو بنص أعلى منه درجة.

ب-2-القرار:

هو النص الذي يتخذه الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص تسيير وزارته في دائرة النصوص السارية المفعول.

يعتمد القرار على مرسوم يحدد كيفية تنفيذه، لا يلغى ولا يعدل القرار إلا بقرار أو نص أعلى منه درجة.

ب-3-المقرر:

هو نص تنظيمي مثل القرار يتخذه الوزير أو من فوّض له الحق الإمضاء في قضايا مختلفة.

ب-4-المنشور:

هو وثيقة إدارية توجه لعدة مرسلين من طرف السلطة العليا لغرض موضوع أو تبليغ توجيهات أو تحديد كيفيات تطبيق نصوص تنظيمية.

---

[1]- بوداود عبد اليمين و عطاء الله أحمد،المرشد في البحث العلمي، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2009،ص49.

[2]- حميش عبد الوهاب و آخرون،رسالة تخرج،إشكالية مخالفة القوانين المتعلقة بالعمران و العقار، 2005.

[3]- د. حبيب إبراهيم الخليلي، المدخل للعلوم القانونية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية الجزائر،ط9، 2008،ص 132.

ب-5-التعليمة:

تسمى هذه الوثيقة باسم محتواها وتوجه لعدة مرسلين إليهم، وهي عبارة عن امتداد شرعي لمرسوم، وتتميز عن المنشور كون صاحبها يعطي أوامر ينبغي مراعاتها وجوبا.

المرسوم هو قانون ساري المفعول من لحظة المصادقة عليه و لمدة زمنية محددة و يصدر عادة عن شخص واحد له الصلاحيات في ذلك أما القانون فهو يبدأ بمشروع ثم مناقشة ثم تعديل ثم مصادقة وساري المفعول دائما حتى يأتي مجلس تأسيسي فيحذفه أو يبدل فيه وهو ثمرة عمل عديد الأطراف ومحل مصادقة مجلس الشورى.

باختصار يكمن الفرق بين المرسوم التنفيذي و القانون، في كون أن المرسوم التنفيذي يصدر عن الهيئة التنفيذية، أي الحكومة عند عقدها لمجلس الوزراء، دون عرضه للمناقشة أمام البرلمان، أما القانون فهو بخلاف الأول يتم عرضه أمام البرلمان لمناقشته، ويصدر عن الهيئة التشريعية أي البرلمان، ويمكن لرئيس الجمهورية إصدار قوانين بين دورتي البرلمان عن طريق مراسيم رئاسية ، دون أن ننسى أن المرسوم التنفيذي هو في حد ذاته قانون ولكن الجهة المصدرة للقانون هي التي تجعلنا نفرق بين هذا وذاك، كما سبق وأن اشرنا إليه أعلاه .

1-4- التشريع العمراني:

هو الذي ينظم العمران في المدن والقرى، وهو الذي يحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان، وضمان إقامة المباني مستوفاة الاشتراطات والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم، وتوفير مستلزمات الصحة العامة، بالإضافة إلى تحقيق جمال وتنسيق المدن والقرى.[1]

1-5- التعمير:

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تندرج في هذا الإطار، و هو يرتكز على التنبّؤات والتقديرات المبنية على الأساس الديموغرافي والسوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يُبنى على الأساس الإقتصادي، لارتباط النشاطات الإقتصادية بالأساس الأول، ولارتفاع معدل العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي.

فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة و الهادفة إلى تنظيم السكان والنشاطات (المنشآت التجهيزات ووسائل الاتصال على مستوى الإقليم)، إذن فالتعمير عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية والإدارية) إذن التعمير هو فن وتقنية أكثر منه علم، لكن للتذكير فهذا من جانبه النظري المجرّد.[2]

[1]- أحمد خالد غلام،التشريعات المنظمة للعمران،1986م،ص76.

[2]- Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 – P16

1-6- أدوات التعمير:

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة و التعمير حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر.[1]

1-7- العمران:

هو جميع الإجراءات الإدارية و المالية و الاجتماعية ، أو بصفة أخرى هو الوضعية الحكومية الأكثر أهمية في تخطيط المدن ولا يمكن للتعمير أن يكون ذو وظيفة مقصورة على قواعد الفن المعماري وتجميل المحيط فقط، لكن هو مجال وظيفي حيوي وعليه تتمثل أهدافه فيما يلي :

-استغلال الأراضي بصفة عقلانية ومنتظمة حسب الاحتياجات.

-تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن.

- وضع قوانين وقواعد لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.

ويعرف أيضا بتهيئة مختلف الأماكن والمجالات التي ستحتضن تنمية الحياة المادية الحسية والروحية في جميع مظاهرها فردية كانت أو جماعية،كما يعني بالتجمعات العمرانية والمجمعات الريفية، وعليه يمكن تعيين وظائف أساسية للتعمير التي توجب عليه الاعتناء به والعمل على إنجازها وتحقيق متطلباتها وهي:

العمل، الاستراحة والحركة.[2]

1-8- التخطيط:

أسلوب للعمل يدعو لإتباع منهج علمي لرسم المستقبل وحل مشاكله سواء في المجالات السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو العمرانية.[3]

1-9- التوسع العمراني:

هو عملية خلق وحدات سكنية جديدة التي تندمج في النسيج الكلي للمدينة، وهو عملية حتمية في جميع التجمعات السكانية، فهي إما تستمر بصفة منتظمة وموجهة وإما تختار الطريق العشوائي.[4]

---

[1]- رياض تومي،رسالة ماجستير،أدوات التهيئة و التعمير وإشكالية التنمية الحضرية،2006.

[2]-[3]- أستاذ شكوش شوقي،محاضرات مقياس عمران عملي،2013.

[4]-أستاذ مجاجي منصور،أذوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري،مجلة البحوث و الدراسات العلمية،ن:ب ع :01-نوفمبر 2007

1-10- التدخلات العمرانية التهيئة:[1]

هي جميع العمليات التي تقوم بها الهيئات العمومية من أجل تحقيق الاحتياجات السكانية في مرحلة معينة، وهذا بتنظيم، تحسين، وهيكلة فضاء عمراني معين وجعله يتماشى مع متطلبات الأفراد على المدى القصير والمتوسط والطويل.

- **إعادة اعتبار:**

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

- **التجديد:**

هو مجموعة من العمليات والترتيبات الإدارية، القانونية، والتقنية المرصودة من أجل الوصول إلى إعادة تأهيل وإعادة تهيئة مجال عمراني معين لمنطقة قديمة، وهذا بهدم جزء أو كل النسيج و خلق نسيج آخر يحتفظ بالخصائص المعمارية والعمرانية الأولية.

- **إعادة التنظيم:**

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

- **إعادة الهيكلة:**

هي مجموعة العمليات والترتيبات المتخذة من طرف الهيئات المختصة من أجل تغيير فضاء عمراني معين بمكوناته، أي إعطاء تنظيم مغاير للتنظيم العمراني الحالي.

- **الترميم:**

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.

1-11- تعار يف بعض الرخص والشهادات الخاصة بالبناء والتعمير:[2]

- **رخصة البناء:**

هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تنمح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قيل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

[1]- أ.شيكوش شوقي،مرجع سابق.
[2]- الجريدة الرسمية الجزائرية، قانون 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990.

- **رخصة التجزئة:**

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم قطعة أرض أو أكثر غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي أن تستعمل في تشييد بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

- **رخصة الهدم:**

هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو غير مصنف.

- **شهادة التعمير:**

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-176 هي وثيقة تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني يعين حقوقه في البناء والارتفاقات في جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

- **شهادة التقسيم:**

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبينة إلى قسمين أو عدة أقسام.

- **شهادة المطابقة:**

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء.

1-12- الملكية العقارية:

يعرفها "Alain lipietz ": «هي حق الاستعمال أو حجز قطعة ارض »، أما "**إسماعيل شامة** " فيقول:«بأن الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارسة على كتاب أو سيارة لأنه مهما كانت التعديلات أو التغيرات التي يمكن أن ندخلها على قطعة أرضية فإن ذلك لا يغير شيئا فيها، كما أن الحقوق الأخرى يمكن تعويضها لكن قطعة أرضية لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة».

أما المشرع الجزائري ومن خلال المادة 02 و03 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإن الأملاك العقارية هي "كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية و تشمل الأراضي الفلاحية، الغابية، الحلفاوية الصحراوية وأخيرا الراضي العامرة و القابلة للتعمير".[1]

1-13- وثائق الملكية:[2]

وتضم عقد الملكية، العقد الإداري، شهادة الحيازة.

- **عقد الملكية:**

هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وفي هذه الحالة الموظف العام

[1]- أبن خالد الحاج، رسالة ماجستير، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه،2009.
[2]- سمارة محمد وآخرون، مذكرة تخرج، وسائل التعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق، 2008.

والشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين، مدير أملاك الدولة، الوالي، رئيس البلدية...الخ، أما الشخص المكلف بالخدمة العامة، هو من الخبراء المكلفين المقبولين الذين تعينه المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبة في حين الضابط العمومي المقصود به هنا هو الموثق أو المحضر القضائي...الخ.

- **العقد الإداري:**

تلجأ الإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير إلى طريق التعاقد فتبرم العقود الإدارية في هذا الصدد ومثل العقد الإداري المتضمن بيع العقار في إطار تسوية البنايات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم 85-212 المؤرخ في 13أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملّك والسكن، حيث نصت المادة 12 منه بعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية.

- **شهادة الحيازة:**

نظرا لإتساع مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا، لجأ المشرع الجزائري عبر المرسوم التنفيذي رقم 90-254 إلى دفع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل وفي المناطق لم تشملها بعد عملية المسح الحصول على سند قانوني يبرر وضعيتهم على الأرض يسمى "شهادة الحيازة " تسلم لهم من قبل رئيس البلدية الواقع في إدارة إختصاصه العقار محل الطلب وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري.

2- السياسة العمرانية في الجزائر[1]:

إنّ تحليل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر يدفعنا لا محالة إلى استعراض تلك المراحل التي مرّت عليها، حيث أنّ الوضع السائد حاليًا يُنبِئُ عن وجود تداخل أشكال مختلفة من شغل المجال. فقبل عهدة الاحتلال كان التنظيم المجالي مبنيًا على التضامن الإجتماعي والتكامل المجالي، ليمحي المستعمر هذا المنطق ويكيِّف عمرانًا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمّر، ونرث غداة الإستقلال قاعدة إقليمية مختلّة نجد فيها السهول الساحلية ومناطق الإستغلال المكثّف لسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد باقي البلاد موزّع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، والجهات المصدّرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمّشة و الضعيفة. هذه الوضعية المزرية ألزمت على السلطات العمومية الجزائرية والهيئات المختصّة وضع سياسة تفضي إلى تحكُّم في المجال وشغله بطريقة عقلانية، نستعرضها من خلال مراحل و توجّهات هذه السياسة و الأدوات المستعملة فيها.

إن مراحل سياسة التهيئة العمرانية وتوجّهاتها في الجزائر لم تظل على وتيرة ثابتة، وإنّما لحقتها تغيرات متتابعة، فإنّنا سنستعرض أهم المراحل التي مرّت بها سياسة التهيئة العمرانية بالجزائر مبرزين خصائصها:

[1] Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 - P229

- **مرحلة 1962 – 1978 سياسة التوازن الجهوي:**

–التوازن الجهوي: هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية، يهدف إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، وبالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا والجنوب، وبين السهول والمناطق الجهوية، إنّ مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرًا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفقا بعنصر التأميم و تكوين القطاع العام.

وبظهور المخطّطين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) تأكّد حقيقة وبصورة أوضح الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخطّطات الولائية والمخطّطات البلديّة للتنمية ومخطّطات التجديد العمراني و غيرها، وإيضاحًا لأهمّ الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

–البرامج الخاصة إبتداءا من 1966 وهي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعديّة، ونسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.

–برامج التجهيز المحلّي للبلديّات إبتداءا من 1970 وترمي إلى التنمية الصناعية الإقتصادية، الفلاحية والتشغيل.

–الثورة الزراعية وبرامج الـ1000 تجمّع سكني (villages) سنة 1970.

–المخطّط البلدي للتنمية PCD يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.

–مخطّط العصرنة العمرانية PMU الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976.

وقد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليص من الفوارق في ميدان الشغل وبالتالي في المداخيل وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات والكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

- **مرحلة 1978– 1986 الإستعمال الجديد للتهيئة العمرانية:**

انتهت المرحلة السابقة متميِّزة بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصبّ اختصاصها في مجال شغل الإقليم وتهيئته، والتي من شأنها الوقوف أمام النّزوح الريفي والبطالة المنتشرة في مختلف المنشآت العمرانية، فظهرت إبتداءا من سنة 1980 التهيئة العمرانية أكثر تأكيدًا وجلاءًا عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت ضمن صلاحيات دائرة وزارية و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية.

كما تأسّست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي كُلِّفت على الخصوص بإعداد المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، و من جهة أخرى صدر قانونان في نفس السنة يتضمّنان تعديلات و تتميمات لقانوني الولاية و البلدية ينصّان على صلاحيات الجماعات المحلية و يزوِّدانها بأدوات خاصّة كالمخطّط الولائي للتهيئة و نظيره البلدي و سيأتي الكلام عليهما في موضعه.

وتزوّدت التهيئة العمرانية أيضًا سنة 1987 بالقانون المتعلّق بالتهيئة العمرانية الذي يوضّح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي، و يحدّد تناسقها[1].

- **مرحلة 1986-1994 إنحطاط السياسة المجالية:**

كانت سنة 1986 بداية دخول الجزائر في أزمتها على مختلف المستويات (الإقتصادية، الدبلوماسية، المالية، و الأمنية)، فأمام أزمة مالية نجمت عن انخفاض سعر البترول وزاد من حدّتها وتقلّبات سعر الدولار، لم يبقى للدولة خيار سوى تقليص عمليات التخطيط المجالي والتهيئة العمرانية وبالتالي ركود التنمية في جميع المجالات.

وقد برزت تبعات ونتائج ذلك على الحالة الراهنة للإقليم فيما يخصّ تجهيزه والنشاطات التنموية التي أُنجزت من الإستقلال إلى تلك الفترة، وعليه ظهرت محدودية مساعي التنمية، واثّر غياب سياسة التهيئة العمرانية سلبيًّا، حيث أفضى ذلك إلى ظهور إختلالات على المستوى الإقليمي والسكّاني أما على المستوى العمراني فكان ظهور الأحياء الفوضوية في أغلب المدن الجزائرية.

3- قوانين وأدوات التهيئة العمرانية و التعمير:

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرّد تصوّرات محدّدة في المخطّطات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق إلاّ بعد صدور نصوص قانونية تضفي عليها الطّابع التنظيمي، و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، وهما القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير.

3-1- حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية:

القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ماجاء فيه فهناك ثلاثة (3) أنواع من المخطّطات:

3-1-1- المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية(SNAT) :

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20 ،20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعديّة والبيئة، ويشكّل الإطار الإستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الإقتصادية والإجتماعية.

إنّ هذا المخطّط يحدّد المقاييس التالية و ذلك اعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه:

- الشغل العقلاني للمجال الوطني.

[1]- القانون 87-03 المؤرّخ في 27 جانفي1987 المتعلّق بالتهيئة العمرانية، ج ر 05.

- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسّقة و تعيين التجهيزات الكبرى.
- توزيع المخطّطات المعدّة للسكان، والأنشطة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية.
- تقييم الإستغلال العقلاني للموارد البشرية.
- حماية التراث الإيكولوجي والثقافي والتاريخي الوطني.

وفي هذا الصدد فإنه يحدد البرامج والنشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب والمجال التخطيطي الوطني، ويحدد سلّم الأولويات وتخصيص الموارد النادرة وغير القابلة للتّجديد، كما يحدّد توجيهات التنمية والتهيئة على المستوى الجهوي.

3-1-2- المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) :

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات والمبادئ المقرّرة في المخطط الوطني، و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ، ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطّة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

ويعمل المخطّط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمّعات الحضرية و تلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.
- الصبغات المجالية الرئيسية و ذلك حسب القيود الطبيعية، و كذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الإقتصادية و مخطّطات استعمال الموارد الطبيعية.
- الأنشطة الواجب تنميتها لإعادة توازن الجهات.

3-1-3- مخطّطات التهيئة المحلّية: هي على نوعين:

أ) **مخطّط تهيئة الولاية (PAW)** : حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية والبلديات و ممثلي الجمعيات المهنية.

يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية، فهو يوضح و يضبط:

- التوجهات البلدية الرئيسية.
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة و توطين السكان.
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الإقتصادية أو الخاصة بالإستصلاح.
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.

هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للإنسجام بين البلديات وذلك لفائدة التنمية المنسقة والمتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجهات التنموية والديمغرافية لمختلف البلديات، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نَوْعِي لهذا الإنسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهمّ السكان مباشرة والتي ينبغي تكييفها إبتداءا من هذا الصعيد مع التوزيع وخصوصيات هؤلاء السكان.

ب) مخطّط تهيئة البلدية (PAC) : إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الإجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.

وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحدّدان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

3-2- حسب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير:

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) والمعَنْوَن بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيّتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ومخطط شغل الأراضي، ونفصّل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

3-2-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) : هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الإحتياطات في شتى المجالات الإقتصادية والإجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمّرة: و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسّط.

ب - قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاع القابل للتعمير: و يشمل القطاع المخصص للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تفاديًا للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث لمخطّط العمراني التوجيهي (PUD) ويتوجّب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة العمرانية.

3-2-1-1-محتواه: يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من :

أ-تقرير توجيهي: يقدم فيه مايلي :

- تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية .

ب-التقنين:

يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22-23 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م حيث يحدد:

-جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها بشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

- الارتفاقات المطلوب البقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها.

- تحديد المواقع و التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية.

ج- وثائق بيانية:

و تشمل المخططات التالية :

-مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و الطرق و الشبكات المختلفة .

- مخطط التهيئة و يبين ما يلي:

- القطاعات المعمرة ،القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير المستقبلي، غير القابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض : الساحل، أراضي الفلاحة ذات الإمكانيات المرتفعة و الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل شغل الأراضي.

-مخطط الإرتفاقات : يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-مخطط التجهيز يبين خطوط مرور الطرق و أحسن السبل لإيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و المنشآت ذات المنفعة العمومية.

3-2-2- مخطط شغل الأراضي (POS) :

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاقات والطرقات والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

يحتوي المخطط على لائحة تنظيم و المتضمّنة لما يلي:

- مذكّرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب[1]، من حيث نوع المباني المرخّص بها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض.

ويحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمّن مخطط بياني للموقع؛ مخطط طوبغرافي؛ خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، مخطّطُ الواقعِ القائمُ الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة، مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها)، ومخطط التركيب العمراني.

وللإشارة فإنه لايكون لمخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلّية بعد المصادقة عليه إلاّ للأسباب التالية[2]:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرّر لإتمامه، سوى 3/1 من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طُلِب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه.

3- 3- هيئة ضبط المخالفات:

نصت المادة 73 من القانون 90-29 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه "يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة في مجال العمران هي نوعان:

- الأجهزة الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.

[1]- الفصل الرابع من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير، المؤرخ في 01مبر 1990، ج ر 52.
[2]- المادة 37 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير.

– شرطة التعمير والمتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية .

أولا: هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانته وحق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك.وتتجسد هذه الهيئة الإدارية في:

– الولاية: الوالي والمجلس الشعبي الولائي.القانون الولائي 09-09 .

تتمثل إختصاص المجلس الشعبي الولائي في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية ووضع التقارير من أجل أعمال التنمية الإقتصادية والإجتماعية وتهيئة إقليم الولاية وكذا آليات حماية وتوسيع الأراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز القروي وترقية الأراضي الفلاحية.

أما الوالي وهو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير وكذا تنفيذ القوانين في إطار المحافظة على النظام العام.

–البلدية: المجلس الشعبي البلدي و رئيسه. قانون البلدية 08-90 .

إن المجلس الشعبي البلدي يتشكل أعضاءه من لجان دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير.أما رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على إحترام التعليمات في مجال التعمير وتسليم رخص البناء أو تجزئة العقار أو هدمها. السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية كما تسهر البلدية على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات كما تتحمل مسؤولية حماية الطابع الجمالي و المعماري.

3-3-1- لجنة الهندسة المعمارية و التنظيم:

تنشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى اللجنة الهندسية المعمارية و التعمير والمحيط المبني تتكون من ممثلي الدولة وممثلي الجماعات المحلية وكذا ممثلي الجمعيات المهيئة أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة والتعمير تتولى إعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري.

إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة والعمل على إزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة و الترفيه والمناطق المشجرة وكذا جميع عمليات تهيئة الإطار المبني.

ثانيا: شرطة التعمير وتسند مهمة مراقبة إنجاز الأشغال وحصر المخالفات المرتكبة في مجال التعمير إلى الأعوان المؤهلون لهذا الغرض، وهم ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية حسب القانون01-99، مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في الولاية طبقا للقانونس94-09.يضاف إليهم مفتشي السياحة ومفتشي البيئة طبقا للقانون 03-03 حيث يقومون وحسب نوع المخالفة بتحرير محضر بشأنها يضم نوع المخالفة وقيمة الغرامة التي يتعين على المخالف دفعها للخزينة الولائية،

داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المحضر مع إلزامه بمطابقة البناية وفق ما تقتضيه رخص البناء وما يتطلبه القانون، وفي حالة امتناعه تبتدئ مرحلة المتابعة القضائية، بحيث يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم بذلك كلا من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويقوم هذا الأخير بدوره إخطار الجهة القضائية المختصة للقيام حسب الطرق الإستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البنايات لرخصة البناء وهدم البنايات أو إعادة تخصيص الأرضيات قصد إعادتها على حالتها الأولى.

ولم تقتصر الجزائر على سن عقوبات لمخالفات التعمير، بل عملت على وضع بعض التدابير الوقائية لمنع النتائج السلبية التي قد تترتب على إنشاء عمارات أو مباني معينة.[1]

3-4- التدابير الوقائية في مجال التعمير:

عملت الجزائر على سن مقتضيات وتدابير احترازية من أجل ضمان سلامة المعمار وضمان أمن المواطنين، وهكذا نص المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 ، في المادة 2 منه على أنه : « إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها ، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها».

أما في المادة 3 فقد نص المرسوم أنه : «إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف ، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها».

كما أن المادة 4 من نفس المرسوم نصت على أنه: « إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها».

وحماية للبيئة نصت المادة 5 من هذا المرسوم على أنه : « إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم رقم 90 – 78 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة».

[1]-الجريدة الرسمية الجزائرية،المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994م.

3-5-قوانين مراقبة البناء والتعمير:

3-5-1- القرار المتعلق برخصة البناء:[1]

إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد.

وقد تدخلت أغلب التشريعات لفرض إحترام قوانين العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم مبنى وتحديثه أو توسيعه، استخراج رخصة البناء ويستوي في ذلك كل الأشخاص، كل مصالح الدولة العامة والخاصة فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 50 من قانون 90- 29 ، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

3-5-1-1-عناصر رخصة البناء:

3-5-1-1-1-صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

لا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم إحترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص.

3-5-1-1-2-أن يكون القرار قبليا:

إن رخصة البناء، من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل أن لا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، كما أن على الإدارة أن تصدر القرار برخصة البناء محترما الشروط و الأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة والنقابات و الجيران... إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيا للشروط الفنية و التنظيمية للبناء .

[1]-د عزرى الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها،دار الفجر للنشر و التوزيع،القاهرة، ط1،2005،ص9-12-13.

3-5-1-1-3-أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:[1]

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشتمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، و كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح التراخيص.

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02من القانون 82-02 على أنه: " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو و الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي."

وكذلك في المادة 02/52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي نصت على أنه:" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج و بهذا يكون المشرع هنا، قد وضح معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 قد اكتفى بذكر: " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء."

3-5-1-2- إجراءات منح رخصة البناء:

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إلا أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد لبناية أو تحويل دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لأحكام هذا المرسوم في هذا الصدد.

3-5-1-2-1-طلب الحصول على رخصة البناء:

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة، بحيث يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم الطلب، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء، تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب و مضمون الطلب.

أولا:صفة طالب الرخصة:

إن البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض البناية، وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة و هم:

[1] - د عزرى الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها،مرجع سابق،ص 13-14.

- **المالك:**

سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990م المتضمن التوجيه العقاري.

- **وكيل المالك:**

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني.

- **المستأجر لديه المرخص له قانونا:**

يمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:**

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية.

ثانيا:مضمون الطلب و مكوناته:

بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد شكل آثار خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و لتحديد شخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس البناء أو المشروع و ذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، ولأجل كل ذلك لابد من توفر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ويشتمل على:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

* منحنيات المستوى أو مساحة التسطير، أو مقاطع التخطيطية للكرة الأرضية.

* نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

* ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها أو تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .

* المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.

* بيان شبكات قابلية الإستعمال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

– تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية بمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

أو إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة فلابد من إرفاق الملف برخصة تجزئة. أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلابد من إرفاق الملف بما يلي :

* وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.

* طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة.

* شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة والمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

* شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها.

* الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات وتراتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

* مستوى الضجيج المنبعث .

*دراسة مدى التأثير على البيئة.

* قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة.

حسب الفقرة 01 من المادة 55 من قانون 90-29 فإنه زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات و إرفاق الوثائق المذكورة سابقا بملف الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد.

وحسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-176 فإنه تستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية:

* في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

*لا يتعدى غرض لاستعمال زراعي مساحة أرضيته 500 م^2 خارج المبنى.

* لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 م^2 خارج المبنى.

وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 أنه إذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا، قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.

3-5-1-3-كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

إذا أودع المعني طلبه المتعلق برخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و إصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.

3-5-1-4-الجهة المختصة بقرار منح رخصة البناء:

إن تسليم رخصة البناء يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي،أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون .

- **إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:**

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين، كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.

أ-بصفته ممثل للبلدية:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، و يلزم فقط، بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

ب-بصفته ممثلا للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندما يصدرها القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلا عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.

ويكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كممثل للدولة و ليس للبلدية وذلك في الحالات التالية:

-إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة و الملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية.

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها و توزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية.

- الأبنية و الإنشاءات و الأعمال التي يتم نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها مرسوم من المجلس الدولة.

- **إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:**

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

-البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، و الثقافية البارزة، و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

- **إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:**

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخد رأي الوالي أو الولاة المعنيين و ذلك طبقا للمادة 67 من القانون 90-29.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، و لعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات .

3-5-1-5-التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

أولا: مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (POS) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة و التعمير في الجزائر، لابد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشتمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل، ومع هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

ثانيا: مدة التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، و منذ هذا التاريخ تبدأ مدة التحقيق في الطلب.

وقد ميز المشرع في الميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ غلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه .

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة ، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها ، وذلك إبتداءا من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

3-5-1-6- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرار بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البث في الطلب، أو بسكوت الإدارة تماما.

3-5-1-6-1- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي:

" تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر ".

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91-176.

3-5-1-6-2- صدور القرار برفض الطلب:

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، و تنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، و الثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

أ-الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 غلى أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

وبمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان المشروع موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء.

وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.

ب-الحالات التي يجوز للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأرض غير مطابق لتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

3-5-1-6-3- صدور قرار البت في طلب الرخصة:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29:" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد ".

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللا، أي أن يكون أساس التأجيل، مثلا لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا يتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176).

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالرفض، و لا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 فتعتبر طلب رخصة البناء مقبول.

3-5-2-القرارات المتعلقة برخصة التجزئة، الهدم وباقي التراخيص الأخرى:

لم يكتف المشرع الجزائري بتنظيم أحكام رخصة البناء فحسب، بل تعرض إلى بعض التراخيص الأخرى التي يساهم فرصها في تنظيم حركة العمران، وهي إن كانت أقل أهمية من رخصة البناء إلا أن اشتراطها أمر ضروري، حيث جاءت هذه الرخص حصرا في القانون وهي: رخصة التجزئة، رخصة الهدم، وشهادة التعمير، شهادة المطابقة، فإذا كانت رخصة التجزئة هي من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء، فإن أغلب أحكام رخصة البناء تنطبق عليها .

3-5-2-1-رخصة التجزئة:

جاء في المادة 57 من قانون 90-29، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة، إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية التقسيم لمكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة، فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة (المادتان 14،15 من المرسوم التنفيذي 91-176)، أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى (م16 من المرسوم التنفيذي 91-176)، فهذه الجهة تختص حصريا دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء طبقا للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 91-176، و يشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

3-5-2-1-1-نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

خلافا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك [1]، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أي سلطة تقديرية، و يعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير [2] .

وما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي و المكاني في آن واحد كما يلي :

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محلها .
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة .

وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، و المهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

3-5-2-1-2- إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة :

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

أشارت المادة 58 من القانون 90-29 بشكل عام إلى ذلك، حيث جاء فيها " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها ".

وفي هذا النص يوحي المشرع 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، وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة و خطورة القرار الصادر بشأنها، والذي ينبغي أن يمر بإجراءات، إن بدت طويلة ومعقدة، فهي للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية.

[1]-المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28 ماي 1991.
[2]-الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28 ماي 1991..

إذن فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما نفصله في مايلي:

3-5-2-1-3- طلب الحصول على رخصة التجزئة :

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي :

أولا: صفة طالب الرخصة :

على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض، وذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 فالمالك الذي يثبث ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقا للقوانين و مهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أرض أو عدة قطع أرضية .

كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة.

ثانيا: الملف المرفق بطلب الرخصة:

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176 يتكون ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة من الوثائق التالية :

1- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال و التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل الشبكات المختلفة.
- تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق، وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحة الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

- طرق المعالجة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط .

مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

-طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و المحيط.

-طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

-تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزاة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشمل على البيانات التالية:

-قائمة القطع الأرضية المجزاة و مساحة كل قطعة منها.

-نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.

-الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كيفية تلبيتها.

دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الضرورة.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر انجازها، و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز و أجال ذلك، عند الاقتضاء.

6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرر الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزاة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

3-5-2-1-4-التحقيق في الطلب و إصدار القرار:

إذا استكمل المالك أو موكله طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا، عليه أن يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة الملف للنحو المنصوص عليه قانونا و يكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال طلبه.

أولا: مضمون التحقيق:

إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة في ما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد إبتداءا من استلام الطلب إبداء الرأي، ويعد رأيها بالموافقة إن لم تقم بالرد خلال هذا الأجل (المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176) .

وفي كل الحالات، يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواءا ردت بالموافقة أو غير ذلك.

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف، أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي،ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة[1]، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب[2].

ثانيا: الجهات المختصة بالقرار منح رخصة التجزئة:

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص برئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و الدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

أ- إختصاص المجلس الشعبي البلدي:

طبقا للمادة 65 من قانون 90-29، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا، أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسام الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حال غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.

إذن، فهو يختص برخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية، و كذا باعتباره ممثلا للدولة ففي الحالة الأولى عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، وهناك يتم التحقيق فيه من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية.

بينما إذا كان يتصرف ممثلا للدولة، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي لإبداء رأيها في الموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ إيداع الملف.

ب- إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبانيات التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991.
[2]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991.

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، طبقا للمادة 67 من قانون 90-29، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين. إذن، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، وكذلك على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخا من ملف الطلب في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أن ترسل أربع نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

ثالثا:مدة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تختلف مدة إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب إختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإن القرار المتضمن لرخصة التجزئة يبلغ صاحب الطلب خلا الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب. أما إذا كان إختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلا للدولة، أو كان الاختصاص للوالي أو للوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكونه خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب[1].

غير أن هذا الأجل لا يسري، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيتوقف الأجل ويبدأ سريانه من تاريخ تسليم هاته الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

وعلى غرار رخصة البناء، فإنه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض مجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة، في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة.

رابعا: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث مايلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء وميادين الترفيه.

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

[1]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991.

كما يمكن في بعض الأحيان أن تقتضي رخصة التجزئة مايلي:

– تخصي بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.

– مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

– تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.

وبموجب نص المادة 23 فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويبلغ إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع مجموعة أخرى من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة.

وعلى السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب، خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، ومن هذا التاريخ يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات. إلا إذا كان هناك ترخيص من السلطة المختصة على أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما إنجاز باقي أشغال المراحل أخرى فتضاف ثلاث سنوات أخرى.

3-5-2-2-رخصة الهدم[1]:

لاشك و أن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم، يدل على مدى أهمية هاته القرارات في مجال تنظيم الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية.

- **القرار المتعلق برخصة الهدم :**

تنص المادة 1/60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه :" يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية ".

- **تعريف رخصة الهدم:**

هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

ومن هذا التعريف تبدو لنا خصائص هذه الرخصة كما يلي:

– أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة :

لا يصح قانونا القيام بعملية هدم، وفق الشروط المبينة في التعريف، إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي: رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90-29 ، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن

[1]- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،مرجع سابق، ص 56.

إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.

– أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية:

ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.

3-5-2-2-1- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

تطبيقا لنص المادة 60 من القانون رقم 90-29، نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه:" لايمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا للبنايات المجاورة".

وهكذا، فإن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقا، متى شاءوا دون حاجة إلى ترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك التاريخية أو السياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن تهديم البنايات بها أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية، وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، تجسيدا للكثير من المبادئ.

3-5-2-2-2- إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم :

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (البناء، التجزئة)، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق، فإصدار القرار بعد ذلك، وهو ما نفصله كما يلي:

أولا: الطلب والتحقيق فيه :

تنص المادة 61 من القانون 90-29 على أنه:" يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر الشعبي البلدي".

إذن، فلا يمكن مباشرة التحقيق واستصدار القرار دون وجود طلب من المعني.

أ – صفة طالب الرخصة:

منح المشرع في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176، صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبث ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990. ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقدير نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة.

ب- التحقيق في الملف:

يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على مايلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 .
- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض الأسباب لإجراء العملية المبرمجة.
- حجم أشغال الهدم و نوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمح موقع البناية، و الذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخ من الطالب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.

وطبقا للمادة 67 من المرسوم التنفيذي 91-176، تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض[1] أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد) .

وقد حدد المشرع أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه[2] .

ثانيا : إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29 [3]، و هذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة الهدم من جهة إدارية أخرى، يعرض هذا القرار بعيب عدم الاختصاص وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية، وهي ثلاثة أشهر، على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره

[1]- المادة 62 من قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .
[2]- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 .
[3]- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره بالرفض أو موافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون قراره معللا (طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 90-29 والفقرة الثانية من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91-176).

وإذا بلغ صاحب طلب رخصة الهدم بقرار الموافقة، فلا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، ويمكن أن يصبح القرار المتعلق برخصة الهدم لاغيا إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية للشروع فيها، أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة[1].

3-5-2-3- شهادة التعمير: CERTAFICAT D'URBANISME

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29 التي جاء فيها:"يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تبين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

ولذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها، غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بالمعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91- 176.[2]

ولقد نُظِّمَت بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-28 وكذا قانون التهيئة والتعمير رقم 09-29 وكرست إجراءاتها ومحتواها بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- إجراءات إعدادها ومحتواها:

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب أولا إلى الإدارة المختصة، التي تحضر الشهادة ثانيا، وتسلم بموجب قرار يضمن محتواها ثالثا.

أولا:حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91، يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه، ويبين فيه هويته الكاملة وكذا كل البيانات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز المشروع عليها، مع تقديم تصميم حول الوضعية.

أما عن صفة طالب الشهادة فيجب أن يكون مالك للأرض موضوع الطلب، تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة كما هو الحال في رخصة البناء.

ثانيا:يودع طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بها حسب الإشكال المتعلقة في رخصة البناء، حسب ماجاء به في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين

[1]- المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991.
[2]- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق،ص64.

المواليين لإيداع الطلب حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91، وتكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة حسب ماجاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91، وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة وذلك حالات إختصاص الوالي.

ثالثا: حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91 تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها ، وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص: -أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

-الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

-خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.[1]

3-5-2-4- شهادة المطابقة: CERTAFICAT DE CONFORMITE

على خلاف شهادة التعمير، فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي، وجوبا بإنهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمراً واجبا كما نص على ذلك صراحة في المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91- 176 التي جاء فيها:"...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن أقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

-إجراءات إعدادها ومحتواها:

بعد الانتهاء من أشغال البناء، عل المستفيدين من رخصة البناء إيداع تصريح معد في نسختين يتضمن إشهادا بذلك خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وإذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال كما ذكرنا سابقا، فإنه في حالة عدم وجود التصريح في آجاله، لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة لانعدام التصريح من المعني، بل أوجب المشرع في الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176، أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء مطابقة الأشغال بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانتهاء المتوقعة في رخصة البناء، وللتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة متكونة من:

-ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية.

[1] - أ. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى،الجزائر،2005،ص63،54،65،66.

تجتمع هذه اللجنة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي يتم استدعاءها، وذلك في أجل ثلاث أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وقبل إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراءها وذلك في غضون ثمانية أيام على الأقل.

وبعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة أعلاه محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات فإذا كان محضر الجرد يتضمن موافقة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كونها مطابقة لرخصة البناء كان على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبها.

أما إذا كانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق رخصة البناء فإن على السلطة المعنية أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها أو تعريضه لعقوبات حسب نص المادة 78 من القانون 90-29، وتمنح للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة.

وفي حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة رغم مضي الثلاث أشهر من تاريخ إيداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء، فله أن يتقدم بطعن يرفعه إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص وإذا لم ترد الجهة الوصية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعه فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة طبقا للمادة 2/60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

3-5-2-5- شهادة التقسيم: CERTAFICAT DE MORCELLMENT

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها .

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

-إجراءات إعدادها ومحتواها:

إن أولى إجراءات الحصول على هذه الشهادة، كما جرت العادة أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم يحمل توقيع المعني ومرفقا بالوثائق التالية:

-نسخة من عقد الملكية .

-توكيلا طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلا وليس مالكا .

- تصميما للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات التالية:

*حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

*بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطع الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك .

*اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

*تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود القطعة الأرضية، ويباشر التحقيق في الملف بنفس طريقة رخصة التجزئة التي تم عرضها سابقا.

ومهماتكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال شهرين إبتداءا من تاريخ إيداع الملف حسب نص المادة 31 من المرسوم 91-176 وتمتد صلاحيتها سنة واحدة إبتداءا من تاريخ تبليغها.[1]

3-6-أحكام وقوانين أخرى:

-قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004

-المادة01: «يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية».

-المادة04:«لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

-تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة.

-تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.

-تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

-تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

-تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ».

-المادة 05: «عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن تشييد أي سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا أبتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة ».

-المادة06: «لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار إحترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به خاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية.

[1] - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق،ص68.

يجب أن يكون علو البنايات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الأراضي والمساحة المبنية».

–المادة 07: «يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب ويجب زيادة على ذلك أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض».

المادة08: «يجب تصميم المنشآت والبنايات ذات الإستعمال المهني بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم».

المادة09: «يجب تنظيم إستغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الإستغلال أو نهاية فترة الإستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف».

المادة 55:«يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

تحدد كيفي تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم».

–المادة56:«يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة».

- **إقامة التسييج:**

المادة71:«يمكن لإقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته و ارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ».

المادة 72: « في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لابد من إنجاز حاجز فصل مادي ومرئي ليلا ونهارا مابين هذه المساحات ومكان الأشغال .

يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار».

–مرسوم تنفيذي رقم91–175 المؤرخ في 21ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

المادة 10: «لايمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقا لأحكام المرسوم رقم 63–06 المؤرخ في 01 يناير 1963 المذكور أعلاه، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها:

–خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع.

-ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد مرسوم يصدر بناءا على تقرير وزير مكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناءا على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى.

تقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها إلى أربعين مترا وخمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن.

ويمكن السماح لمخالفة قواعد الابتعاد عن الطريق المحدد أعلاه إذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق، لاسيما إذا كان الأمر يعني مركزا لتوزيع الوقود.

لا تطبق الأحكام الواردة أعلاه في أجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية، وتعتبر حدا من حدود الأجزاء الحضرية حد المنطقة الحضرية التي تضم أكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الأخرى بأكثر من مائتي متر.

يحدد الوالي المختص إقليميا حدود المنطقة الحضرية.

ويجب أن تحترم في إقامة البنايات داخل المنطقة الحضرية، الارتفاقات التي يفرضها مخطط التصفيف المصادق عليه».

-المادة 11:« لا يجوز إقامة أية بناية عن بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، ماعدا إذا كان الأمر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها».

-المادة 12:« يحظر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع خدمة للبنايات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنايات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة. ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر».

-المادة 13:«يجب ضمان تزود البنايات ذات الإستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر، طبقا للتنظيمات المعمول بها وينجز صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وإبعادها ضمن نفس الشروط.

إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالحة للشرب، أو على حافة طريق خاص ينتهي إلى ذلك الطريق العمومي فإن الربط يصبح إجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة».

-المادة14:«يجب أن تزود والتجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة».

-المادة18:«يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والشربات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية.

ويمكن فضلا على ذلك اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج».

– **المادة19**:« إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تفرض بموقعها وأهميتها أو استعمالها، إما إنجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها وإما تكلفة إضافية هامة في نفقات تسيير المصالح العمومية، لا يرخص بالبنايات ولا تسلم رخصة البناء إلا بشرط إحترام تدابير خاصة تحددها تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها».

- **موقع البناءات وحجمها:**

–**المادة21**:«يجب أن تقام البناءات، في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات.

ويمكن أن تصل هذه الزاوية إلى 60 درجة بالنسبة للواجهة الأقل إنارة، شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من هذه الواجهة.

يمكن فرض مسافة لا تقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين».

- **مظهر البنايات:**

المادة29:«يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن إحترام القواعد المعمارية والبناء .

ويجب إرفاق مشروع للسياج مع طلب رخصة البناء .

لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين (2.40م)

طوال طرق المرور هو الجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50م) انطلاقا من الرصيف .

عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضا، يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى».

–مرسوم تنفيذي رقم 91–176 المؤرخ في 28ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم :

–بالمرسوم التنفيذي رقم 06–03 المؤرخ في 07 يناير 2006.

–المرسوم التنفيذي رقم 09–307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009.

–**المادة 49**:«تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها مخالفة لهذا التجديد .

إذا كانت رخصة البناء مسلمة من أجل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص، تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتمم الحصة في الآجال التي ينص عليها القرار المتضمن رخصة البناء».

–**المادة 50**:«يجب على المستفيد من المقرر المرخص ببناء أن يعلم مقابل وصل، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير».

–**المادة 51**:«يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، كما ينبغي أن تشتمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع

لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إذا اقتضى الأمر ذلك، ومكتب الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالإنجاز .

يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة».

–المادة52:«لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة».

–مرسوم رقم 76–34 المؤرخ في 20فبراير 1976 المتعلق بالعمارات الخطرة وغير الصحية أو المزعجة

–المادة02:تقسم هذه المؤسسات إلى 03 أصناف وفقا للخطر أو خطورة الأضرار الناتجة عن استثمارها.

–المادة03:يشمل الصنف الأول على المؤسسات الواجب إبعادها عن المساكن .

ويشمل الصنف الثاني على المؤسسات التي يكون إبعادها عن المساكن غير ضروري إلزاميا، بيد أن لا يسمح باستثمارها إلا شريطة اتخاذ الإجراءات اللازمة للوقاية من الخطر أو الأضرار المشار إليها في المادة الأولى.

وتوضع في الصنف الثالث المؤسسات التي تسبب أضرار خطيرة للجوار أو الصحة العمومية، والخاضعة للتعليمات العامة التي تنص عليها منفعة الجوار أو الصحة العمومية لجميع المؤسسات المماثلة لها.

–المادة04:لا يرخص في بلدية أو أجزاء من بلدية، خاضعة لأحكام مخطط عمراني مصادق عليه، إنشاء مؤسسة جديدة تابعة للصنف الأول أو الثاني في المناطق المخصصة للسكن. أما فيما يخص المؤسسات الموجودة بنفس المناطق، فلا يرخص لها إلا بالتعديلات التي تتناول شروط الاستثمار والتي لا تزيد في الخطر والأضرار الناتجة عن تسييرها على الجوار.

لا يسمح بفتح مؤسسات من الصنف الثالث بدون رخصة الوالي حتى لا يعرض تنفيذ المخطط العمراني للخطر ويصبح باهظا وذلك في البلديات الخاضعة لمخطط عمراني وإلى غاية المصادقة عليه.

–المادة 05:لا يسمح بفتح المؤسسات المرتبة في الصنف الأول والثاني والثالث دون الحصول على رخصة يسلمها الوالي بناء على طلب المعنيين.

–المادة 19:ينتهي سريان مفعول قرار الترخيص بفتح مؤسسة مصنفة إذا لم تفتح هذه الأخيرة في الأجل المحدد بموجب هذا القرار والذي لا يزيد عن سنتين، أو لم تستثمر خلال سنتين متتاليتين، إلا إذا اقتضى الأمر وجود أسباب قاهرة تبرر هذا التأخر.

ويطبق نفس الشيء على المستثمر الذي أوقف استثماره لمدة سنتين متتاليتين ويريد استئناف الاستثمار.

إذا أثبت المستفيد من الرخصة بأن أسباب قاهرة منعته من فتح مؤسسته في الأجل المحدد، أو أجبر على إيقاف استثماره مدة عامين متتاليين، يستطيع الوالي بموجب قرار مسبب أن يمنحه بناء على طلبه أجلا جديدا للشروع أو استئناف استثماره.

–المادة 25: عندما يغير المستثمر لمؤسسة مرخصة يجب أن يصرح خلفه أو ممثله بذلك إلى الوالي خلال الشهر الذي يلي استلام الحيازة، ويجب أن تتضمن هذه الرخصة أسماء وألقاب المستثمر الجديد وإذا كان الأمر يتعلق بشركة فالعنوان التجاري أو التسمية وكذلك مركز الشركة وصفة موقع التصريح.

يصمم إيصال هذا التصريح بدون مصاريف.

–المادة26: عندما يرغب مستثمر في إضافة صناعة أخرى إلى الاستثمار الأول مهما كان صنفه، وحتى ولو كانت هذه الصناعة من صنف أقل من الصنف المرخص به يترتب عليه الحصول على رخصة جديدة خاصة بالصناعة الأخرى.

–المادة28: يخضع كل نقل مؤسسة مصنفة إلى موقع آخر وكل تعديل يدخل على حالة الأماكن ونوع الآلات أو العمل، وكل توسع للاستثمار والتي تؤدي إلى تغيير ملحوظ للشروط الملزمة بموجب قرار الترخيص إلى طلب متمم وموضوع مسبقا بناء على التعديلات المنوى إنجازها، ويخضع هذا الطلب لنفس الإجراءات المحتوى عليها الطالب الأول.

–مرسوم رقم 76–35 المؤرخ في 20 فبراير 1976 يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة.

–المادة19: لا يستطيع المالكون أو المستأجرون أو سكان العمارات المرتفعة أن يدخلوا على الأماكن المؤجرة أي تغيير وتجاهل أحكام هذا المرسوم ونظام الأمن.

وعلاوة على هذا، يجب أن يتحققوا بأن الطاقة الحرارية لعناصر الأثاث التي تدخل العمارة لا تفوق الحدود المحددة بموجب النظام المذكور.

–مرسوم رقم 76–146 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن ملحق النظام النموذجي للملكية المشتركة

–المادة24: يحق لكل مالك شريك أن يستعمل وينتفع كما يطيب له من الأجزاء المانعة المملوكة له، شريطة ألا يمس بحقوق المالكين الشركاء للأماكن الأخرى ولتخصيص البناية وألا يقدم على عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وضمن التحفظات التالية:

–الدكاكين والمخازن: لا يمكن أن تمارس في الأماكن المعدة كدكاكين أو مخازن أي تجارة تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو التي تكون من جراء الضجيج والروائح الكريهة مزعجة لسكان البناية أو التي تقتضي تحقيقا بالملائمة أو عدم الملائمة.

ولا يمكن في أي حال استعمال المخازن أو الدكاكين للسكن.

–الضجيج: يجب على المالكين الشاغلين أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية من جراء أعمالهم وأعمال أفراد عائلتهم أو زوارهم أو خدمهم.

وعلى ذلك لا يمكنهم الاستخفاف أو العمل على إحداث أي ضجيج غير عاد وأي شغل بالآلة أو الأدوات أو بدونها من أي نوع كان ومن شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

-استعمال الشبابيك والشرف والأروقة الخارجية:لا يمكن تجاوز خط الشبابيك والشرف، بيد أنه يمكن التسامح في تجاوز الرواق الخارجي في المطبخ ولا يجوز نفض الطنافس إلا طبقا لأنظمة الشرطة الحضرية.

لا يجوز وضع أي شيء على أطراف الشبابيك والشرف والأروقة الخارجية دون تثبيته لتجنب سقوطه.

وإن أواني الزهور والنبات يجب أن ترتب بشكل لا يؤدي إسقاءها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.

ويجب عدم إلقاء الماء إلى الشارع أو إلى الأفنية والحديقة، وكذلك الحطام أو الأقذار مهما كانت.

- **خلاصة الفصل:**

من خلال التطرق في هذا الفصل لأهم الرخص والإجراءات التي تنظم عمليات البناء والتعمير في المجال الحضري نلاحظ وجود قوانين صارمة وإجراءات جيدة من أجل الحد من المخالفات العمرانية والتحكم الجيد في التعمير على مستوى المجال الحضري ونخص بالذكر لا الحصر:

-فيما يخص التحكم في المجال الحضري نجد كل من:

*المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

*مخطط شغل الأرض.

أما فيما يخص تنظيم المجال الحضري والحد من المخالفات العمرانية نجد:

*رخصة البناء.

*رخصة التجزئة.

*رخصة الهدم.

*شهادة التعمير.

*شهادة التقسيم.

*شهادة المطابقة.

وهذه الشهادات والرخص وجدت من أجل وضع ترتيبات ملائمة للحد من المخالفات العمرانية وكذا تنظيم الإنتاج العمراني داخل المجال الحضري.