



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة تيسميسيلت أحمد بن يحيى الونشريسي

كلية الحقوق

قسم القانون العام

مطبوعة بيداغوجية بعنوان:

قانون البيئة و العمران

محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر

تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة

السداسي الثاني

من إعداد الدكتور:

عيسى آسيا زكرياء

السنة الجامعية

2025-2024

مقدمة

عرف على الإنسان طابعه الإجتماعي و بعده عن الوحدة حيث منذ إستخلاف الله له على الأرض نظم نفسه في جماعات بداية بالقبيلة و العشيرة مروراً بالإمبراطورية و وصولاً إلى الدولة القديمة فالحدیثة بشكلها الحالي، كل هذا صاحبه تأثيره على البيئة المحیطة حيث أن البشر يستغل ما يحیط به أي البيئة الطبيعية وهذا بالبناء و التعمير فيها وهو ما يعرف بالبيئة الإصطناعية، فارتباط الإنسان بالعمران شيء فطري بدافع البحث عن مأوى له و لعائلته حيث أن العمران هو لقاء بين الإنسان و المكان في الزمان لكن هذا يحده الضرر الذي يلحق بالبيئة و الطبيعة جراء تدخل الإنسان فيها بالتعمير وهو ما يعني ضرورة إيجاد الحد الفاصل بين البيئتين الطبيعية و الإصطناعية.

لكل فرد الحق في الملكية العقارية مع حرية التصرف فيما يملك إلا أن ترك العمران دون قيود قانونية يمس مباشرة بجودة الحياة فلا قيمة للبناء إذا لم يكن منظماً و محدداً سلفاً لأن الإنسان في الأخير يبحث عن بيئة حضرية و سكنية لائقة تلبي شروط الحياة الكريمة، ولهذا تكون شيء فشيئاً نظام قانوني عرف بالقانون الإداري العمراني كنتيجة حتمية للنظام العام بتوابعه من سكنية و أمن وصحة و التي لا تكون إلا في بناء عمراني قويم و مهيب، وهو العمل التي تقوم به الإدارة العامة ما يفسر إعتبار هذا القانون الحديث فرعاً من فروع القانونية يهتم بإستعمال الأراضي و تنظيم الفضاءات السكنية و التجارية و الفلاحية وغيرها هذا ما نظمه المشرع الجزائري عبر نظم قانونية متعددة ومختلفة بإختلاف الفترات الزمنية.

أما حالياً فإن القانون 90-29 المعدل و المتمم هو المرجع الرئيسي في عملية تهيئة و تنظيم الإقليم السكني في الجزائر يصاحبه المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير التي يمثل أحد أهم ضوابط الإستعمال البشري للأرض و العمران عبر مجموعة من الرخص و الشهادات، إضافة إلى عديد القوانين ذات الصلة تظهر جلياً كل في مرحلة معينة من هذه المطبوعة، فهذه الأخيرة موجهة بالأساس إلى طلبة السنة الأولى ماستر تخصص

قانون البيئة و التنمية المستدامة و بالضبط في السداسي الثاني حيث أنه في أول سداسي لهم في هذا التخصص يتلقون المبادئ الأساسية للبيئة و التنمية المستدامة بالتعريف و التنظيم خاصة أن هذا التخصص ذو بعد دولي نشأ دوليا و يجد أسسه الرئيسية في الإتفاقيات المختلفة، كما يتعرف الطالب جنبا إلى هذا كل النظم التي تهتم بالبيئة من تسيير للنفايات و الصحة وغيرها و التي تتكامل مع ما يتلقاه في السداسي الثاني إذ يبدئ في معرفة كيفية حماية المشرع للبيئة و تنظيمه لها بمجموعة من القيود المختلفة بسبب كون البيئة تدخل في شتى مجالات الإنسان فإن هذا الأخير يقيد في تصرفاته حتى لا يضر بها وهو ما يتم في مقياس البيئة و العمران محل هذه المطبوعة، و التي تتدرج في فحواها تدريجيا بداية بنشوء القانون الإداري العمراني و الذي يمكن الدولة من ضبط السلوكات العقارية للأفراد مروراً بنشأته و أسباب وجوده مروراً بالأساليب المختلفة التي تنتهجها الدولة الجزائرية في تنظيم العقار عبر مخططات و رخص و شهادات ترتبط بحدود قانونية، فالنشاط العمراني تتداخل فيه عدة أطراف بسبب أبعاده التقنية التي لا يدركها إلى المختص فيها، إضافة إلى مدى ثقافة المعني بالعملية العمرانية و الذي يجب أن يدرك أن القيود في صالحه لا العكس حيث يجب إحترام النسق العمراني و الجمالي عند عمليات البناء.

عند النظر إلى كفايات تنظيم العقار في الجزائر يدرك مدى أهمية العملية وتعقيدها فهو ذو طابع قانوني و تقني وثقافي وتاريخي فالعمران هو المعبر عن هوية الشعوب لأنه يتكون من ثراث مادي ملموس للعيان وهو ما سمي بسببه القانون الإداري العمراني بقانون الرونق و الجمال، فهو يهتم بالقصور و الحمامات و الآثار القديمة مع تنظيم البناء الحالي وهذا ليس بالأمر السهل أبدا مما يعني ضرورة تدخل الدولة بوضع قيود تعميرية تضمن بها المصلحة العامة على حسب المصلحة الفردية ذات البعد الضيق و الأثني، هذا عبر قانون إداري عمراني يسعى لإيجاد التعايش بين المصلحتين المتناقضتين.

المحور الأول: مفهوم القانون الإداري العمراني

تضمن الدساتير في جل الدول حقوق الأفراد وحياتهم التي ينظمها قانون ذلك البلد وهذا من خلال وجود نظم قانونية خاصة بكل حق، وهذا الأخير يتعدد ويتفرع إلى الكثير من الأشياء التي لا يستطيع البشر العيش دونها ومثال ذلك العمران فهو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس نشاطاته به، كما أنه أحد المقاييس التي يحدد تقدم الدولة من عدمها لما له من علاقة بكل القطاعات كالإقتصاد و التنمية وحتى البيئة، فالعمران و البيئة متضادان يؤثر أحدهما على الآخر لأن إحداث أي تغيير في البيئة الطبيعية هو تدخل عمراني فيها.

لذا وجد هذا المقياس تحت تسمية قانون البيئة و العمران ليمثل أحد أهم المقاييس لدارس تخصص البيئة والتنمية المستدامة، مما يعني ضرورة الإلمام و الإهتمام به فلا يعقل أن لا يدرك دارس البيئة القيود الواردة على أي تصرف يضر بهذه الأخيرة، ولهذا لا بد أن تكون البداية بمحاولة إعطاء تعريف لما يسمى بالقانون الإداري العمراني(تتدخل الدولة وتنظم عملية العمران عن طريق الضبط الإداري بتنظيم عمليات البناء عبر الإدارات المختلفة)، أطلق هذا الإسم على كل نص ينظم عمليات البناء على إختلافها(يعرف هذا بالمفهوم الواسع).

المطلب الأول: تعريف القانون الإداري العمراني

يعتبر قانون العمران أحد فروع القانون الإداري التي ظهرت حديثا(القرن العشرين) كمفهوم مستقل والذي توسع شيئا فشيئا ليشمل كل ما تعلق بتدخل الأشخاص العامة في الأراضي على إختلافها، وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني و التجمعات السكنية و حتى الريفية

مما يظهر مرونة و إتساع هذا الفرع القانوني كل هذا بسبب كونه يمثل إختصاصات الجهات الإدارية للتدخل في حياة الأفراد ونشاطاتهم لحفظ و وقاية النظام العام⁽¹⁾.

التوسع العمراني و الحناية البيئة محكومان بالكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني و إخضاع الأراضي المستغلة على إختلافها لقواعد تنظيمية تسمى قواعد التهيئة و التعمير، كل هذا يطلق عليه بالقانون الإداري العمراني فهذه القواعد من وضع وتنظيم الدولة عبر أجهزتها الإدارية المختلفة ضبطا للمجالات السكنية⁽²⁾.

الفرع الأول: القانون الإداري العمراني لغة

قصد بيان وضبط تعريف جامع مانع للقانون الإداري العمراني لابد من التركيز على مصطلح العمران بإعتباره الشيء الجديد للباحثين، فالقانون الإداري معروف عموما لدى دارسي العلوم القانونية في مراحلهم الأولى لكن في هذا المقياس نجده إندمج مع العمران فأول من إستخدم مصطلح العمران عند العرب هو ابن خلدون في كتابه المقدمة، إنطلاقا أن العمران مصاحب لوجود الإنسان لقوله تعالى في سورة هود الآية 61: "... وَإِلَىٰ ثَمُودَ أَخَاهُم صَالِحًا ۖ قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ ۖ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تُوبُوا إِلَيْهِ ۚ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ".⁽³⁾

فقد أشار ابن خلدون إلى العمران بنوعين حضري و آخر بدوي وقصد به نمط الحياة بوجه عام فالعمران عند العرب هو عكس الخراب أي البناء و التشييد، كما أن الإنسان ملازم للبناء فهو خليفة الله في الأرض لقوله تعالى في سورة هود الآية 61 كما يظهر في نص

(1) محمد عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989، ص335.

(2) زبدة نور الدين، محاضرات في قوانين التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021-2022، ص02.

(3) القرآن الكريم، سورة هود الآية 61.

الآية في الأعلى، كما يشير القرآن الكريم إلى عمليات البناء و التعمير كثيرا كقوله تعالى في سورة الحجر الآية 82: "وَكَاُنُوا يُنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ".⁽¹⁾

كل هذا يؤكد التلازم الدائم بين الإنسان و الوسط الذي يعيش فيه وهو المعروف حاليا بالبيئة أما من الناحية اللغوية فإن لفظ التعمير أو العمران يفيد السكن و الإقامة و الإستقرار، فيقال عمر عمرا المنزل بأهله، أي بناها ويقال أيضا عمر عمورا وعمارة وعمرانا و أعمره (أي دار أو أرض)⁽²⁾، فأصل كلمة عمران مشتق من اللغة اللاتينية وبالضبط كلمة URBS و التي تعني المدينة، كل هذا يحيل إلى العلم الذي يهتم بدراسات التقنيات التي توزع النشاط البشري بشكل متوازن في مجال العمران لأنه أسلوب حديث لكن ذو بعد تاريخي قديم.

أما مصطلح التعمير فهو ترجمة من اللغة الفرنسية urbanisme والتي تفيد الإسكان أو البنين المجتمع الذي يحسن حالته بكثرة المتساكنين أو إعادة التعمير من أجل الإسكان⁽³⁾، أي فن تنظيم المدن والخلاف هنا يثار بين الأصل الأول للكلمة فهالك من يسندها إلى المهندس الإسباني Defonce Cerdan في كتابه نظرية التعمير سنة 1867 كأول من أشار إلى هذا العلم العمراني، و البعض يرجعها إلى المفكر ابن خلدون في كتاب المقدمة⁽⁴⁾، الذي أكد "أن الحضارة غاية لامزيد وراءها و الحضارة تفنن في الترف العمراني و إذا كثر العمران ظهر الغلاء وتبعه المكوس(الضرائب) فتعظم النفقات و تخرج من القصد

(1) القرآن الكريم، سورة الحجر، الآية 82.

(2) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، قاموس مختار الصحاح غربي-عربي، ط 01، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، 2002، ص435.

(3) زعيتر سمية، محاضرات في مادة قانون البيئة و العمران، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة عبد الحفيظ بوصوف ميله، 2024-2025، ص03.

(4) ميلود دريسي، محمد بن عمارة، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة حسية بن بوعلي، شلف، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص296.

إلى الإسراف"⁽¹⁾، يظهر من هذا النظرة الإستباقية لهذا العالم و بيانه لأهمية العمران وعلاقته
بشتى محالات الدولة.

الفرع الثاني: القانون الإداري العمراني إصطلاحا

إرتبط ظهور المباني و المدن الكبيرة بفكرة البعد الجمالي لهذه التجمعات السكنية مما
إستدعى تشريع نظم ضابطة للبناء و التعمير أصطلاح على تسميتها بالقانون الإداري
العمراني، كفرع من فروع القانون الإداري بإعتبار الإدارة العامة و أشخاص القانون العام هي
المسؤولة عن مراقبة وتحديد الحق في إستعمال و إستغلال العمران و المحافظة على
الإرتفاقات القانونية، و لا يكون هذا إلا بمجموعة من القواعد القانونية الآمرة المرتبطة
بإستعمال الحيز المكاني داخل إقليم اي دولة بهدف حماية الصالح العام⁽²⁾.

عند التكلم عن موضوع القانون الإداري للعمران يظهر الإختلاف و الجدلية في تسميته عند
بداية ظهوره حيث سمي تارت بجمال الرونق و الرواء **lesthétique** وتارت بالنظام العام
الجمالي البيئي، لكن سرعان ما ثبت تسميته بالنظام العام العمراني أو القانون الإداري
العمراني⁽³⁾، والذي يعتبر مصطلحا أعم و أوسع يضم التخطيط العمراني أي أدوات التهيئة
و التعمير والتوازن في إستعمال و إستغلال الأراضي من الجانبي السكني و الزراعي
و الإقتصادي.. إلخ، كل هذا محفوف بمحاولة حماية البيئة والمناطق الأثرية ومحاولة إنشاء
بناء مستدام وصحي ذو بعد جمالي⁽⁴⁾.

(1) عبد الرحمن ابن خلدون، المقدمة، تحقيق فتحي مجدي السيد، د ط، دار التوفيق للتراث، د ب ن، 2010، ص 193.

(2) السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم، بين بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية
وأحدث أحكام القضاء، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 33.

(3) عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،
لبنان، 2011، ص 57.

(4) أمير جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم
السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2015-2016، ص 76.

من خلال ماسبق يمكن القول أن القانون الإداري لل عمران هو "ذلك النظام الذي يهدف حماية جمال الرونق و الرواء(منظر) للبيئة حفاظا على السكينة النفسية للمقيمين في هذه البيئة"¹، أو أنه "شرط لازم للقيام بأعمال البناء...مع التقيد بمواصفاتها القانونية و إحترام الأصول الفنية و التقنية عند تنفيذها...مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة...إلخ"⁽²⁾، كما يمكن القول أن القانون الإداري العمراني هو "ليس مجرد قواعد قانونية ظابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشبيدا أو ترميم و إنما هو أبعد من ذلك بكثير، يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الإحتياجات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن إحترام قوانين التهيئة و التعمير"⁽³⁾.

من خلال جمع مميزات هذا القانون ومنع كل شائبة عنه يمكن تعريف القانون الإداري لل عمران بأنه أحد فروع القانون العام الداخلي يهتم بتنظيم وضبط الإقليم بتهيئته وفقا للنظم القانونية، إعتمادا على الوسائل التي تحوزها الجهات الإدارية المختلفة داخل الدولة تكريسا للنظام العام ضمانا لحقوق الأجيال الحالية و المستقبلية.

في بداية تدخل الإدارة كحامي لل عمران كان الأمر ينحصر فقط بوجود نصوص تشريعية خاصة وهذا بين سنة 1928 و سنة 1936 لكن الوضع تغير تماما بمناسبة قضية إتحاد نقابات المطابع الفرنسية في 23 أكتوبر 1936 (ملخص القضية أن السلطات الإدارية في فرنسا منعت على بائعي الجرائد رميها أمام المنازل لأنها تشوه المنظر العام، مما دفع بإتحاد المطابع للطعن في هذا القرار بحجة تجاوز السلطة لغياب نص صريح بهذا وهو ما رفضه

(1) محمد محمد مصطفى الوكيل، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، دس، ص 76.

(2) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة و التعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص 04.

(3) بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،-الواقع و الآفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012 كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص 07.

مجلس الدولة حين ذاك مؤسسا بهذا لنظام عام جديد يضاف للأمن و الصحة والسكينة العامة)، حين إعتبر مجلس الدولة الفرنسي حماية العمران من أهداف الضبط الإداري ليمثل هذا شمولية النظام العام لكل ما هو عمراني وجمالي⁽¹⁾.

أما القضاء الجزائري فقد أقر هو الآخر حق الإدارة في حماية النظام العمراني كجزء من النظام العام من خلال قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15 أبريل 2003⁽²⁾ في قضية (ه م) ضد بلدية حاسي مسعود⁽³⁾.

الفرع الثالث: خصائص القانون الإداري العمراني

بمجرد إعتبار القانون الإداري العمراني فرعاً من فروع القانون الإداري و بالتالي القانون العام فهذا يعني أن جزء لا يتجزء من الضبط الإداري و الذي يتطور بإستمرار حتى أصبح يشمل العمران، لذا حتماً فإن خصائص الكل (الضبط الإداري) تتشابه مع الجزء (القانون الإداري العمراني) لذا يمكن بيان هذه الخصائص وفق مايلي:

1- إتصاف القانون الإداري العمراني بالعمومية: ويبرر هذا العمران بحذ ذاته فهو المجتمع و الدولة فالأفراد مما يعني أنه يشمل كل مكونات الدولة على إتساعها هذا من جهة، أما من جهة أخرى فإن قانون العمران الإداري ينظم المجال السكاني حضارياً كان أو بدوياً إقليمياً أو وطنياً⁽⁴⁾.

(1) ميلود دريسي ، محمد بن عمارة، المرجع السابق، ص 300، ص 316.

(2) القرار رقم 10048 الصادر بتاريخ 15-04-2003، دون فهرس، دون رقم ملف، الصادر عن مجلس الدولة، دون غرقة، موسوعة الإجتهاد القضائي الجزائري، قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة، العدد 04، 2006.

(3) تتلخص القضية في أن مجلس الدولة الجزائري حين إطلاع على الوثائق و المستندات وجد أن المستأنف حصل بالفعل على ترخيص من المستأنف عليها وضع كشك جاهز لكن شرط ان لا يشوه المنظر العام ويحترم قواعد النظافة، وهو ما مكن الإدارة من بما لها من سلطة ضبط بحفظ جمال عمران البلدية بشكل صريح.

(4) يونس عطاب، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020-2021، ص 43.

2-القانون الإداري العمراني حديث و متطور: الضبط الإداري في بدايته إهتم بالأمن و السكنية و الصحة العمومية ليشمل البيئة و التراث الثقافي وصولاً إلى العمران، مدام الضبط يستهدف المجتمع وهذا الأخير دائم الحركية و التحول لابد أن يسايره القانون الضابط له بالتطور معه، فالناظر للعالم حالياً يلاحظ الإهتمام البالغ بالبناء و العمران ومحاولة جعله مستداماً وأقل ضرراً للبيئة المحيطة مما جعله أحدث مكونات الضبط الإداري الحديث و المتجدد بإستمرار⁽¹⁾.

3-القانون الإداري العمراني ليس من صنع المشرع وحده: يتضح هذا من خلال أن العمران في يد الأفراد بالدرجة الأولى حيث يخضع للطابع و الهوى السائد في إقليم معين مما يجعل المشرع يساير هذا الطابع الخاص قصد تنظيمه، فالناظر للمؤسسات العمومية الإدارية في جنوبنا الكبير كتمنراست مثلاً يجدها مبنية بطابع المنطقة وحسب خصوصياتها وهو نفسه مايطبق على عقوبات المخالفة أو قائمة الممنوعات حيث يوجد فرق هائل في نوع أو طبيعة البناء بين كل إقليم في الجزائر بين الإتساع في المساكن ومدى علوها أو إزدواجيتها بين الطابع السكني و التجاري وغيره.

كل هذا يعني أن التشريعات العمرانية تتماشى مع ما يحدث في المجتمع في مجال السكن و البناء وهو ما حتم على المشرع وزن قوانينه بالأفراد محل التطبيق، فمثلاً بسبب عدم إهتمام الجزائري بالشكل الخارجي لمسكنه و تركيزه على بناء ما داخله نتج عنه مدن حمراء يظهر فيها اللآجر الأحمر من الخارج رغم إكتمال البناء من الداخل، دفع المشرع إلى تنظيم البناء بإعطاء الأولوية لعملية التهيئة الخارجية للسكنات.

4-القانون الإداري العمراني ذو قواعد آمرة: هذه القواعد هي التي لا يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها مما يجعلها قيوداً على الحريات الفردية وهذا ما يضعها في خانة النظام العام

(1) بوزيان عليان، المرجع السابق، ص 02.

الذي يستهدف حفظ القيم و المثل العليا لاي مجتمع مما يعني إستحالة الإتفاق على مخالفته⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للقانون الإداري العمراني في الجزائر

تعرف الجزائر تنوعا في إرثها العمراني قانونيا وموضوعيا بسبب تعدد الثقافات التي مرت عليها سواء الفتوحات الإسلامية أو المرحلة العثمانية ثم الإحتلال الفرنسي فالإستقلال وتعدد السياسات العمرانية، حيث دخل الرومان الجزائر سنة 42 قبل الميلاد ولا تزال آثارهم إلى يومنا هذا كمعبد تيمقاد و شرشال أو مسرح جميلة و تيبازة و قالمة، حيث تميز البناء الرماني بالدقة و الزخرفة للمعابد و الحمامات و الجسور وغيرها، ليلي هذا دخول وفتح الإسلام للجزائر في القرن السابع لتتشأ المدن بطابع اسلامي بسيط ومميز يهتم بالروحانيات أكثر من المجسمات، أما الحكم العثماني للجزائر عرف هو الآخر طابعه الخاص ببناء مدن محصنة تتوفر على كل شيء داخلها من مرافق وحتى إدارة تزواج فيها الطابع الإسلامي بالزخرفة و الفكر العثماني⁽²⁾.

الفرع الأول: العمران الجزائري بعد الإحتلال الفرنسي 1830

بدأت فرنسا مباشرة بالموازات مع إستعمارها لأقاليم جزائرية جديدة بتطبيق سياسة عمرانية محددة بتكوين إحتياطات عقارية وطرده الجزائريين إلى الأرياف و الجبال و القرى المتناثرة، وهذا من خلال مخطط التصنيف و الإحتياطات العقارية أو مايسمى بتعمير التصنيف و التجميل بتأسيس تحصينات منظمة و حدائق عمومية وشوارع عريضة و حتى أحياء إدارية من خلال قانون كورنيدات (la loi Cornudat) من الفترة 1919 إلى 1924 عبر مخابر مهمتها تطبيق هذا التخطيط في الجزائر⁽³⁾، إستمر تطور أدوات التهيئة و التعمير

(1) يونس عطاب، المرجع السابق، ص 44.

(2) زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص 05 ص 06.

(3) Mounia siadouni ,Element dintroduction a lubanisme histoire methodologie reglementation,alger,2000 ,p201 .

إلى غاية سنة 1948 كنتيجة عن نهاية الحرب العالمية الثانية فاصبح التوجه الجديد نحول التخطيط العمراني الدقيق للطرق و المباني بداية بالجزائر العاصمة بقيادة المهندس لكريزي (le corbusier).

أما آخر فترة إستعمارية بين سنة 1948 إلى نهاية الإستعمار 1962 فقد تم إلغاء كل ما سبق و وضع أطر تهيئة عمرانية جديدة بسبب نزوح الجزائريين نحو أطراف المدن الكبرى لعدة أسباب إقتصادية و إستعمارية، وهذا من خلال **المخطط العمراني الموجه (PUD)** الذي يهدف للتحكم في توسع المدن على مدى 20 سنة قادمة وهذا ببناء تجمعات سكنية كبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين و العمرين، إضافة إلى مخططات تفصيلية للبلديات و المناطق المعمرة و القابلة للتعمير ومخططات إعادة الهيكلة و برامج التجهيز كل هذا لغرض محاولة ضبط العمران في الجزائر في الأيام الأخيرة للمستعمر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: العمران الجزائري بعد الإستقلال 1962

حين محاولة ضبط المجال العمراني خاصة قانونيا تظهر عديد التقسيمات كل لها مبررات فهناك من يبدأ من سنة 1962 إلى غاية 1975 تاريخ صدور القانون المنظم لرخصة البناء و التجزئة، وهناك من يمددها إلى سنة 1987 بسبب صدور قانون التهيئة العمرانية و البعض يمددها إلى غاية 1990 تاريخ صدور قانون التهيئة و التعمير الذي عمر طويلا وعرف عدة تعديلات، إنطلاقا من كل هذه التواريخ وقصد تبسيط المراحل التي مرت عليها المنظومة القانونية للعمران في الجزائر بعد الإستقلال خاصة ماعرفته من كثرة في القوانين و التنظيمات، كان الإختيار بإجتهد شخصي يقسمها إلى مرحلتين قبل 1990 و بعد هذا التاريخ.

⁽¹⁾ Mounia siadouni ,op cit ,P206

الفرع الثالث: المنظومة القانونية للعمران من 1962 إلى 1990

من المتعارف عليه أن الجزائر غداة الإستقلال عرفت فراغا قانونيا في كل المجالات والعمران من بينها لهذا تم إصدار الأمر 62-157 الذي يمدد العمل بالقوانين الفرنسية إلى ما تعارض مع السيادة الوطنية، وهذا يعني بقاء المرسوم الفرنسي الصادر في 31-12-1958 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر⁽¹⁾، أما أول النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير فهو الأمر 62-02 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المعمر والذي نظم تطبيقه مرسوم 63-88 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.

لكن يعتبر الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء أول النصوص القانونية التي تمس التهيئة و التعمير مباشرة وتحاول التحكم في عملية البناء، وتماشيا مع هذا القانون وضع مخططين مركزيين رباعيين (1970-1973) و (1974-1977) إهتماما أساسا بالصناعات الكبرى وبناء المصانع و القطاع الفلاحي⁽²⁾، أما على مستوى البلديات فقد مكن الأمر 74-26 المجلس الشعبي البلدي من تسيير مخططات عقارية لصالح البلدية والتي يصادق عليها الوزير المعني، وهذا بسبب ظهور المخطط العمراني الموجه بموجب الأمر 73-29 أي التسيير العمراني المباشر محليا، كل هذا ضمن ما أقرته المادة 18 من دستور 1976 بضرورة التوازن الجهوي لبناء الاشتراكية في شتى المجالات خاصة العمرانية منها⁽³⁾.

عرفت بداية سنوات الثمانينات زيادة الوعي العمراني بسبب التجارب السابقة وكذا التغيرات في المجالات الاقتصادية و السياسية خاصة فتم إستحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية التي باشرت عملها بالمخطط الخماسي (1980-1985) بهدف إعادة التوازن

(1) مؤذن مامون، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد سعيدة، 2020-2021، ص 10.

(2) المرجع نفسه، ص 11.

(3) شهرزاد عوايد، محاضرات في قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة وتسيير جماعات محلية، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، 2023-2024، ص 09 ص 10.

العمراني خاصة في المدن الداخلية، هذا تحت رقابة المركز الوطني للدراسات و البحث العمراني المؤسس بالمرسوم 80-276 ليعقبه بعد سنة واحدة إستحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بموجب الأمر 81-09، كل هذا مهد لصدور القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية كمحدد للإطار التطبيقي للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم عبر أداتين أولهما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) و الثاني المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) حيث صاحب هذا التقسيم الولائي الجديد من 26 ولاية إلى 48 سنة 1984.

الفرع الرابع: المنظومة القانونية لل عمران من 1990 إلى يومنا هذا

تأثر النسيج العمراني الجزائري خلال سنوات التسعينات بعدد المتغيرات من بينها صدور دستور سنة 1989 والذي غير الكثير في أسس الدولة الجزائرية إقتصاديا وسياسيا مما غير في المنظومة القانونية تماما، يضاف إلى هذا بداية التوتر السياسي و النزوح الريفي للمدن بكثرة بسبب تدهور الوضع الأمني حيث صدر قانون التوجيه العقاري 90-25 ليصاحبه صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الذي وضع قواعد جديدة تنظم الأراضي القابلة للتعمير من عدمها ووضع مخططات تسير عليها عملية التعمير عبر إقرار مجموعة من الرخص الإدارية مع بيان كفايات الحصول عليها، مع تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة على عمليات البناء و مخالفاتها مما يعني ضرورة إصدار نصوص تنظيمية لهذا القانون المهم فصدر المرسوم 91-175 الذي وضع حلولا قانونية في حالة غياب أدوات التعمير وحدد القواعد الفنية للأراضي، يضاف له المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفية إعداد شهادة التعمير و رخصة التجزئة وغيرها من الرخص الإدارية⁽¹⁾.

أخيرا صدر المرسوم التشريعي 94-07 المنظم لمهنة المهندس المعماري والذي تعارض في كثير من الأحيان مع قانون التهيئة و التعمير 90-29 مثل ما حدث مع المادة 76 من

(1) شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص13.

هذا الأخير، حين البناء دون رخصة وفي غياب المخططات البيانية، كما صدر المرسوم التنفيذي 318-95 المحدد لشروط الأعوان المؤهلين للتحقيق في مخالفة أدوات التهيئة و التعمير ، وكل هذا تعدل شيئاً فشيئاً سنة 2004 بتعديل كل من قانون التهيئة و التعمير والقانون المنظم لمهنة المهندس المعماري وكذا كل القوانين المنظمة للرخص و الشهادات المختلفة و صدور القانون 15-08 المتعلق بالرقابة البعدية للبناء و المنظم لعمليات المطابقة للمواصفات التعميرية وما عرفه من تمديدات كثيرة للفترة الزمنية المحددة فيه للتسوية، رغم هذا الكم الهائل من القوانين في المجال العمراني مزال الخط الفاصل بين العمران وما هو مطلوب قانوناً جد بعيد بسبب عديد المتغيرات في طبيعة المجتمع ومازال المشرع يساير الوضع بنصوص قانونية جديدة في مجالات مختلفة كتسيير الكوارث الكبرى أو تهيئة الإقليم والبيئة أيضاً.

المطلب الثالث: مصادر القانون الإداري العمراني

لأي قانون مصادر تكمله أثناء تطبيقه وهو نفس الأمر الذي ينطبق على القانون الإداري العمراني و الذي يستند إلى مصادر رئيسية و أخرى إحتياطية، حيث يتميز هذا القانون في التنوع الهائل و التفرع و الارتباط بعديد التشريعات و التنظيمات مما يحتم تنظيمها بدقة وإعطاء بعض الأمثلة عن كل مصدر.

الفرع الأول: المصادر الرئيسية للقانون الإداري العمراني

لا تختلف مصادر هذا القانون (الإداري للعمران) عن مختلف الفروع القانونية الأخرى لكنه يتميز بالشمولية أكثر فهو موضوع متعدد الأبعاد فيرتبط بالبيئة و الفلاحة و تهيئة الإقليم، أي أنه يدخل ضمن كل المجالات لأن العقار و عملية البناء هي أساس الحضارات و الأمم لذا فإن البداية تكون بالمصادر الأساسية لقانون الإداري العمراني بسبب قوتها وعلاقتها المباشرة به⁽¹⁾ وهي تتنوع بين مصادر داخلية و أخرى خارجية لكنها كلها تندرج ضمن

(1) محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 08.

الرئيسة لذا لابد من ضمها مع بعض وفق قوتها وإرتباطها بالعمران حتى يسهل للمتلقى فهمها و إستيعابها تدريجيا، يجد هذا القانون مصادره من كونه يراعي النظام العام للمجتمع مما يحتم على المشرع تنظيمه و ضبط مخالفاته.

1-التشريع الأساسي(الدستور): ينضم هذا الأخير القواعد العامة التي تحكم البلد وبالنظر للأهمية البالغة للعمران و البناء لابد أن يجد لهذا الكيان مواد قانونية ضمن الدستور الجزائري، حيث يحمي التعديل الدستوري الحالي لسنة 2020 البيئة المشيدة الإصطناعية و الطبيعية وهذا بالنص صراحة على الحق في البيئة السليمة⁽¹⁾ وهذا بالإستعمال العقلاني للموارد الطبيعية و حماية الوسط البشري و الذي لا يكون إلا بعملية عمران منظمة تحترم البيئة المحيطة في إطار مستدام وهذا بنص المادة 64 من نفس الدستور.

يضاف إلى هذا ربط البيئة بالمجالات الإقتصادية و الإجتماعية عبر المجلس الوطني الذي كان يقتصر على هذين المجالين الأخيرين دون البيئة مما يعني إدراج البعد البيئي في عملية التشييد للقطاعات الأساسية في البناء، كل هذا ضمن حق السكن المكفول دستوريا في المادة 63 من تعديل 2020 والذي يتماشى مع السياسة العمرانية و المخططات الوطنية وإمتد التنظيم الدستوري للعمران حتى إلى التراث الثقافي المادي(الموروث الملموس من الحضارات السابقة من أثار و عمران..إلخ)، حيث تنص المادة 76 من التعديل الدستوري لسنة 2020 على: "الحق في الثقافة مضمون لكل شخص. لكل شخص الحق في الثقافة بشكل متساو مع الآخرين. تحمي الدولة التراث الثقافي الوطني المادي و غير المادي، وتعمل على

(1) المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل30 سبتمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه بإستفتاء 01 نوفمبر 2020، ج ر ع 82 المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل30 سبتمبر 2020، المادة 21 الفقرة 03.

المحافظة عليه⁽¹⁾، حيث تمثل هذه المادة أهم مصدر يحمي ويحافظ على المجال العمراني و الممتلكات العقارية القديمة فما البال بالجديدة⁽²⁾.

يحتوي التعديل الدستوري الحالي عديد المواد المتعلقة بالعمران مثل المادة 60 التي تؤكد أن الملكية الخاصة مضمونة و أنه في حالة نزاعها للمصلحة العامة يحصل صاحبها على تعويض عادل ومنصف، وهذا تنظيم في حد ذاته للعمران في إطار المصلحة العامة حيث يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة (المادة 83 من نفس التعديل الدستوري) كما أفرد المشرع مادة خاصة بمشاريع القوانين المتعلقة بتهيئة الإقليم و التقسيم الإقليمي التي تودع لدى مجلس الأمة، وهذا التخصيص يدل على الأهمية البالغة للعمران وتهيئته في المنظومة القانونية الوطنية⁽³⁾، أما البرلمان فوفقا للمادة 139 من التعديل الدستوري لسنة 2020 له ان يشرع في القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة العمرانية.

2-المعاهدات الدولية: بما أن المعاهدات التي يصادق عليها رئيس الجمهورية تسمو على القانون فإن أي إتفاقية بهذا الشكل في المجال العمراني تمثل مصدرا أساسيا و رئيسا للقانون الإداري العمراني، ومثال هذا نجد الإتفاقية الدولية رقم 167 المتعلقة بالأمن و الصحة في مجال البناء و العمران المبرمة في جنيف سنة 1988 و التي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 06-06 الصادر بتاريخ 12-02-2006، إضافة إلى الإتفاقية مع الوكالة الفرنسية للتنمية قصد تمويل مشروع إعادة هيكلة الأحياء المتدهورة و المصادق عليها بالمرسوم الرئاسي 03-236⁽⁴⁾.

(1) المرسوم الرئاسي 20-442، المرجع السابق، المادة 76.

(2) ملوكة برورة، أميرة بحري، التنمية المستدامة في مناطق التراث العمراني، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، العدد 22، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016، ص 217.

(3) المرسوم الرئاسي 20-442، المرجع السابق، المادة 144.

(4) بوشعير أمال، محاضرات في قانون العمران، موجهة لطلبة السنة الثانية تخصص تسيير عمومي، مركز الجزائر شرق، جامعة التكوين المتواصل، 2020-2021، ص 20.

3-التشريع العادي: بغرض فاعلية النصوص الدستورية لابد أن تتولى القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية عملية حسن تطبيق ما أقره الدستور و لا يكون هذا إلى بالقانون بمفهومه الضيق، حيث أن مجال العمران حاليا يحكمه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم و كذا القانون السابق له 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و القوانين ذات الصلة مثل القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

يضاف إلى هذا القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و القانون التوجيهي للمدينة الحامل للرقم 06-06، وكذا كل من قانوني البلدية و الولاية لما فيهما من مواد منظمة للعمران المحلي يضاف إلى كل هذا عديد القوانين و التي لا يمكن ذكرها كلها كالمرتبطة بالمخاطر الكبرى أو الثقافة وغيره.

4-التشريع الفرعي(التنظيمات): لابد أن يتم فهم وتطبيق النصوص التشريعية كما ينبغي ولا يكون هذا إلا بالنصوص التنظيمية الصادرة عن السلطة التنفيذية والتي لا تقل أهمية عن ما سبقها من مصادر فاعلة في القانون الإداري العمراني في الجزائر، حيث تتصل هذه التنظيمات بقانون التهيئة و التعمير ومثال هذا أهم ثلاثة مراسيم تنفيذية تتعلق بالعمران وتنظيمه وهي على التوالي، المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي دون نسيان المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة، فهذا المرسوم الأخير له بالغ الأهمية في التنظيم الإداري للعمران و كذا المرسوم التنفيذي 22-55 المحدد لشروط تسوية

البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة والمرسوم التنفيذي المرجعي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

وللقرارات الوزارية هي الأخرى الأهمية البالغة كمصدر للقانون العمراني الجزائري مثل القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 13-09-1992 المحدد بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، و القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 05-04-2003 المحدد لشروط التنازل عن العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات تعمير البناء، فقالقرارات الوزارية الصادرة عن السلطة التنفيذية باعتبارها الإدارة العامة المركزية تمثل صلب التنظيم في مجال العمران⁽¹⁾.

5- مبادئ الشريعة الإسلامية: إنطلاقا من البعد التاريخي للعمران الإسلامي في الجزائر و كذا إعتبار الشريعة الإسلامية صراحة مصدر من مصادر المنظومة القانونية الوطنية، فإنها تسهم أيضا في حسن التسيير العمراني للبلاد إنطلاقا من علاقة الأفراد ببعضهم البعض فالمجتمع الجزائري يحترم عادة حسن الجوار المنصوص عليه شرعا ويحترم عند البناء خصوصيات الجار وعلو بنائه بما لا يسبب حرجا أو ضررا بالمنازل المحيطة، وعدم التعدي على الغير في أملاكهم لما فيه من عقوبات شرعية على من يأخذ شبرا من أرض ليست مملوكة له كل ها يعد أحد المصادر المهمة للقانون الإداري العمراني ولو كان من حيث التطبيق غير واضح تماما إلا أن له أهمية بالغة قد يلجا إليها القضاء في المجال العمراني.

6- القضاء و الفقه: يعتبر القضاء الإداري مصدرا مهما في عملية تطبيق القانون الإداري العمراني بسبب الخصوصيات التي يحتويها العمران وكذا الإدارات المتداخلة و المتعددة المستويات التي تضبط العملية العمرانية في الجزائر، وحتى القضاء المدني و الجزائي يحتك في عملية البناء وتنظيمه كل في جانبه المحدد قانونا ومثال ذلك القرار رقم 179545 الصادر بتاريخ 17/06/2000 الذي أقر أن رخصة الرصيف التي منحت من قبل مديرية

(1) بوشعير أمال المرجع السابق، ص05.

المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة و التي خولت للمستأنف بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم 05 أن هذا القرار لا يعتبر بمثابة رخصة بناء وغيرها من القرارات ذات الصلة.

-العرف العمراني: إن تواتر العمل بسلوك معين في المجال العمراني يجعله بمثابة الملزم للأفراد المطبقين له⁽¹⁾ وبما أن العمران تتداخل فيه المصالح الفردية للأفراد فإن الكثير من التصرفات بينهم تبدو ملزمة لهم رغم عدم ورود نص قانوني بها، ومثال ذلك ما اصدره أعيان ميزاب بغرداية من توجيهات يمثل لها كل سكان المنطقة شعورا بالزاميتها، وهي عدم البناء بعلو يفوق السبع 07 أمتار وعدم السماح بإقامة حدود من البناء من الجهتين الشرقية و الغربية لسطح المنزل وغيرها من التعليمات.

7-مبادئ القانون الطبيعي ومبادئ العدالة: وهي مجموعة القواعد الراسخة التي يلجأ إليها كآخر مصدر رئيسي في شتى المجالات ومن بينها العمران، حيث يلجأ إليها كي لا تبقى الواقعة دون حل أو تنظيم وهي مستمدة من أصل القانون إنطلاقا من المدارس المختلفة الموضوعية و الشكلية و المختلطة المنشأة للحد الأدنى من العدالة.

الفرع الثاني: المصادر الاحتياطية للقانون الإداري العمراني

بما أن للقانون الإداري العمراني مصادر رئيسة يعتمد عليها في عملية التنظيم و التخطيط العمرانيين فإن له بطبيعة الحال مصادر ثانوية يعتمد عليها في نفس العملية ومهي تتنوع وتتعد بين المصادر المعروفة في باقي القوانين و أخرى تتميز في المجال العمراني فقط.

1-الفقه: يمثل الفقه العمراني فهو مجال يكثر بالكتابات للباحثين و المهتمين بهذا المجال الحساس فلهذا يعتبر من بين أهم ما يلجأ إليه لفهم بعض مكونات العملية العمرانية التي تتميز بالخصوصية في عديد المصطلحات و الإجراءات مما يجعل للمبررات العلمية دورا بارزا في تنظيم العمران.

(1) سماح فايضة، قانون التهيئة و التعمير، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 08ماي 1945 قالمة، 2019-2020، ص 09.

2-الإستشارات المتخصصة: بسبب كثرة خصوصيات المجال العمراني وكثرة التنظيمات و المصطلحات فيه فلا بد له من متخصصين فيه يلجا إليهم في الحالات المبهمة أو غير الواضحة التي تحتاج إلى شرح من أفراد متخصصين في العمران، فقانون التهيئة و التعمير ذو طابع تقني ميداني مما يلزم اللجوء إلى إستشارة الجهات الفاعلة فيه مثل الوكالات العقارية أو المديريات الفلاحية أو التجمعات المهنية المختلفة وحتى الخبراء في المجالات العقارية و البناء وكل ما تعلق بالعمران⁽¹⁾.

المحور الثاني: مفهوم قانون التهيئة و التعمير

بعد التطرق إلى ما يعرف بالقانون الإداري العمراني والذي يمثل التشريع الشامل و الأعم للتنظيم العمراني في الجزائر فإنه من السهولة الآن تفكيكه و التخصيص في بعض مكوناته، حيث أن البادر للعقل بمجرد سماع كلمة عمران هو البناء و التشييد لذا يمكن القول أن أحد أهم مواضيع القانون الإداري العمراني هو التهيئة و التعمير، وهذا ما يعني أن التشريع الجزائري يضم في طياته قانونا بهذا الاسم يحمل رقم 90-29 المعدل و المتمم، لا بد من تفكيك هذا القانون ومحاولة بيانه لما له من أهمية في عملية تنظيم وضبط عملية العمران الإقليمي حيث يتدرج في تهيئة عمليات البناء و وضع حدود لها.

المطلب الأول: تعريف قانون التهيئة و التعمير

تتعدد وتكثر محاولات ضبط معنى لهذا القانون كل حسب وجهة نظره فهناك من عرفه أنه " مجموعة القواعد القانونية و المؤسسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و التنمية الحضريتين، فهو قانون يهدف إلى إيجاد التأطير المادي و النظامي للمدينة، و بعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لإستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها و إتساقها مع الأصول الفنية و الموصفات العامة للعمران و البناء و بيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية

(1) سماح فايزة، المرجع السابق، ص 09.

ثم إحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري⁽¹⁾، وهنالك من عرفه من جهة "أنه مجموعة القواعد و الأحكام و القرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها، أي كانت الأعمال المزمع إقامتها، إنشاء مباني أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو غيرها"⁽²⁾.

كما عرف بأنه "جملة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني و هو ما يندمج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي و المجال العمراني"⁽³⁾، أما بالعودة إلى قانون 29-90 المعدل و المتمم في المادة الأولى منه فإنه يعطي نوعا ما تعريفا لهذا القانون حيث تنص "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس إحترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"⁽⁴⁾، يلاحظ على تعريف المشرع الجزائري أنه إبتدأ بأهداف هذا القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ليؤكد أنه جاء لتنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالدرجة الأولى لأن المعمرة يستحيل التحكم فيها لأن عمليات التشييد بها قد إنتهت، حيث أن عملية التهيئة تكون وفقا لأبعاد إقتصادية متساوية بين قطاع السكن و الفلاحة و الصناعة مع إحترام البيئة و عدم المساس بها وحتى التراث العمراني الموروث من الحضارات السابقة تطبيقا للسياسات الإقليمية العامة للبلاد.

(1) خالد رامول، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة تخصص القانون العقاري، دون تحديد السنة الموجه لها، جامعة التكوين المتواصل، مركز البلدية، 2008-2009، ص3.

(2) محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص6.

(3) أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 7.

(4) القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم، مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ع 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990، المادة 01.

من خلال تحليل ما سبق يمكن القول أن قانون التهيئة و التعمير هو مجموعة من الضوابط التي جاءت لتحسين الواقع العمراني في الجزائر بتفادي الأخطاء السابق مما يحتم تنظيم عملية إستعمال الأراضي على إختلاف نوعها(سكني-فلاحي-صناعي) بما يتوافق مع الأهداف الإقتصادية للبلاد، كل هذا دون المساس بالموروث البيئي و الثقافي المادي في إطار مستقبلي مستدام.

الفرع الأول: خصائص قانون التهيئة و التعمير

يتميز قانون التهيئة و التعمير بعدة اعتبارات مرتبطة به وحده وهذا كله راجع للموضوع الذي ينظمه وهو العقار و الذي له عديد الأبعاد في شتى المجالات مما إنعكس على هذا القانون حيث نجد له خصائص مميزة تختلف عن غيره من القوانين.

1-قانون التهيئة و التعمير يجد مصدره الأول في العملية التشريعية: أي أنه قانون تشريعي بالدرجة الأولى حيث نص عليه في الدستور ثم تصدر قوانين عن طريق السلطة التشريعية لضبط مواضيعه، وحتى هذه الأخيرة ذات طبيعة خاصة فلدينا قانون التوجيه العقاري ثم قانون التهيئة و التعمير ثم مراسم تنظيمية صادرة عن السلطة التنفيذية⁽¹⁾.

2-قانون التهيئة و التعمير فرع قانوني متخصص حديث: للتأكد من هذه الخاصية لابد من مقارنته بباقي القوانين الأخرى فلو ميزناه بالقانون المدني مثلا نجده حتما يظهر كحديث للنشأة هذا من جهة، أما من جهة أخرى فإن العمران إرتبط بظاهرة التصنيع و التي كانت سببا مباشرا في إختلال التوازن السكاني من خلال إفراغ الأرياف و النزوح نحو المدن بسبب فرص العمل وتحسين الوضع المعيشي للفرد، مما أدى إلى توسع المدن بشكل غير متحكم

(1) سماح فارة، مطبوعة حول قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2019-2020، ص10.

فيه وهو الذي أخل بالنظام العام الذي توسع ليشمل العمران وعمليات التشييد مما تحتّم على المشرع ضبط هذه العشوائية بقانون متخصص بالعمران⁽¹⁾.

3-تداخل أحكام قانون التهيئة و التعمير مع عدة فروع قانونية تخضع للقانون العام و الخاص في آن واحد: فهو يلتقي مع قانون البيئة رغم العلاقة الطردية بينهما فالإسكان هو تغيير إصطناعي في المحيط الطبيعي، كما أنه يتداخل مع قانون الأملاك الوطنية بإحترام الملكيات الوطنية على إختلافها وفي نفس الوقت يرتبط بالقانون المدني بضبط الملكيات العقارية الخاصة وتحديد كيفية إستغلالها، ويجد له أيضا علاقة بالقانون التجاري من خلال التدخل في مختلف المشاريع المشيدة كالفنادق و المصانع وغيرها، ويرتبط بجل الأنظمة القانونية العامة أو الخاصة من إستثمار أو إقتصاد الساحل الغابات...إلخ⁽²⁾.

4-قانون التهيئة و التعمير ذو طبيعة وقائية أكثر منها عقابية: حق الملكية العقارية مضمون في الدستور الجزائري ولصاحب الحقوق العينية سلطات واسعة في إستعمال و إستغلال هذا الحق، لكن لكل هذا حدود وضوابط قانونية فالقانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير يمثل آلية لتوفير المسكن الصحي و السليم للجميع من خلال رخص وشهادات قد تحد شيئا ما من حرية مالك العقار فلا أحد يستطيع البناء كما يريد إذا كان يخالف بعض الإرتفاقات الواجب الإمتثال لها، فالأصل أن الإنسان خلق لتعمير هذه الأرض بكل حرية لكن داخل الجماعة التي تتداخل فيها المصالح العمرانية مما وجد تنظيمها وقائيا قبل عملية التشييد لأنه من الصعب التحكم في العقار بعد تشييده لذا فإن قانون التهيئة و التعمير يفرض رخص قبلية تسبق أي عمليات بناء ثم يليها مجموعة من الشهادات تأكد الإمتثال لهذه الرخص⁽³⁾، هذا لا يعني أن القانون 90-29 المعدل و المتمم

(1) عزاوي عبد الرحمان، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2010-2011، ص 12.

(2) سماح فارة، المرجع السابق، ص 11.

(3) عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 578.

لا يحتوي في طياته عقوبات على المخالفين مثل ماورد في المادة 77 منه المتعلقة بمخالفات التعمير بين الغرامة (3.000 إلى 300.000) و الحبس من 01 شهر إلى 06 أشهر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لقانون التهيئة و التعمير

عند إستقراء قانون التهيئة و التعمير عبر مواد مختلفة فإنه يظهر ذلك المزيج بين أحكام القانون العام و الخاص حيث ينظم مجال الملكية العقارية الخاصة الواردة في القانون المدني وكذا دور الإدارات المختلفة في تنظيم البناء الفردي للأفراد⁽¹⁾، فهو قانون تتعايش فيه المصلحة العامة و الخاصة في آن واحد حيث يشبع الأفراد رغباتهم العقارية في إطار سياسة الدولة العمرانية وهذا عن طريق القرارات الإدارية الفردية و التنظيمية في هذا الشأن⁽²⁾.

المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بباقي القوانين

بسبب الأبعاد الكثيرة للقانون 90-29 المعدل و المتمم وهذا بتنظيمه للعمران الذي يتداخل مع عديد القطاعات فإنه يربط علاقات بقوانين أخرى كل من جهة و بسبب دور معين وهو ما سوف يتم إيضاحه وفق ما يلي غير أمثلة فقط بسبب إستحالة ذكر العلاقة بكل القوانين.

الفرع الأول: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون التوجيه العقاري: العلاقة بين هذين الإثنين علاقة وظيفية وتكميلية حيث يعتبر القانون 90-25 المعدل و المتمم المرجع الأساسي لعملية البناء في الجزائر وهو ما يمثل مجال لتطبيق قواعد ونصوص التهيئة و التعمير الواردة في القانون 90-29 المعدل و المتمم، إذ تؤكد المادة 21 من قانون التوجيه العقاري أن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التعمير والتي نجدها في قانون التهيئة و التعمير⁽³⁾.

(1) صافية ولد رابح أفلولي، المرجع السابق، ص 25.

(2) المرجع نفسه، ص 25.

(3) عزوي عبد الرحمان، محاضرات في قانون التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 28.

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الإقليم: تتبنى الدولة سياسيات عامة تهدف إلى إيجاد التوازن الإقليمي للبلاد وهو نفس هدف قانون التهيئة و التعمير لكن قانون تهيئة الإقليم 01-20 ذو مستوى وطني أساسه هو التوزيع العادل للموارد الطبيعية و إستغلالها، أما القانون 90-29 فهو ذو طابع محلي يهتم ببعد السكني على إختلافه أو بعبارة أخرى فإن الغرض من تهيئة الإقليم هو وضع قواعد و تدابير توجيهية بعيدة و متوسطة الأجل أما التهيئة و التعمير فيضع القواعد التقنية الآمرة بما يتماشى مع السياسات الوطنية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون البيئة: رغم العلاقة العكسية بين القانونين إلا أن القانون 90-29 يهدف إلى حماية البيئة و يتماشى بهذا قانون البيئة 03-10 وخير دليل على هذا نص المادة الأولى من القانون 90-29 يهدف هذا القانون....وقاية المحيط و الأواسط الطبيعية و المناظر....، ف كلا القانونين يركزان على حماية الوسط البشري الطبيعي⁽²⁾.

الفرع الرابع: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون المدينة: وجد القانون 90-29 قصد تحسين السكن والذي يكون في المدينة أساسا سواء ما تعلق بتهيئة المدن الجديدة أو الموجود حاليا وفقا لما أقره قانون المدينة 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، الذي يسعى إلى تنظيم عملية الإسكان في المناطق القابلة للتعمير وتنظيمها وفق للسياسات العامة للإقليم وهو ما أقره القانون التوجيهي للمدينة 06-06 في المادة 19 منه بنصها أن أدوات التخطيط المجالي و الحضري تتمثل في....مخطط شغل الأراضي وهو دليل واضح على التكامل و التوافق بين القانونين⁽³⁾.

(1) مؤذن مامون، المرجع السابق، ص30.

(2) أفلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص39.

(3) مؤذن مامون، المرجع السابق، ص32.

الفرع الخامس: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون التوجيه الفلاحي: يهدف قانون التوجيه الفلاحي 08-16 إلى الحفاظ وترقية الأراضي الفلاحية ومحاولة إستغلالها إقتصاديا وبغرض هذا تدخل القانون 29-90 المعدل و المتمم قصد حماية المناطق الفلاحية و منع عمليات البناء فيها بمحاربة زحف الإسمنت على هذا القطاع الحساس قدر الإمكان والتحكم في توسع المدن.

المحور الثالث: أدوات التهيئة و التعمير

إنطلاقا من النص المرجعي 29-90 المنظم لعمليات التعمير و التهيئة في الجزائر و بالضبط المادة 10 منه الواقعة في الفصل الثالث تحت عنوان أدوات التهيئة و التعمير، والتي تنص على مايلي: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي..."⁽¹⁾، يمكن إستنتاج هذه الأدوات و التي تتمثل في مخططين يكمل أحدهما الآخر بهدف إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة⁽²⁾.

من خلال ماسبق يتضح أن السياسة العمرانية في الجزائر تعتمد على مخططين رئيسيين أولهما هو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ثانيهما هو مخطط شغل الأراضي وهو ماسوف يتم إستعراضه بالتفصيل فيما يلي.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نص المشرع الجزائري على هذا المخطط في الفصل الثالث من القانون 29-90 المعدل و المتمم وهذا من المادة 16 منه إلى المادة 30، إضافة إلى المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالمرسوم

(1) القانون 29-90 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 10.

(2) القانون 25-90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ع 49، المؤرخة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المادة 69.

317-05، حيث عرف المشرع الجزائري هذا المخطط بأنه" هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"⁽¹⁾، من المعروف أن أي موضوع يعرفه المشرع يعني أنه يجده مهما ويحاول التأكيد عليه وبيانه بسبب حساسيته رغم أن دور المشرع ليس التعريف و غالبا ما لا يجيد هذا وتعتلي التعاريف القانونية عدة نقائص، لكن التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير جاء مقبولا ومتسلسلا إذ تأكد هذه المادة 16 أنه مخطط ذو بعد توجيهي للتسيير و التهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة بلديات مشتركة مما يعني حدوده المحلية فقط، فهو يختلف من بلدية إلى أخرى حسب الواقع المحلي مع إمكانية التشارك في حالة التشابه لهذه الأخيرة كما أنه مخطط مرجعي لمخطط شغل الأراضي وهو دليل واضح على إرتباطهما وتكاملها وتقاسمهما لأدوار التهيئة المحلية.

الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أما فيما يتعلق بمحتوى هذا المخطط فقد نصت عليه المادة 17 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بأنه يتجسد في تقرير توجيهي ومستندات بيانية، يضاف لهم تقنين نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم مع تقديمها شرحا مفصلا لهذا المحتوى.

1-تقرير توجيهي: ويهتم هذا التقرير بتحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي و الديمغرافي و الإجتماعي و الثقافي للتراب المعني وكا نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 16.

2-وثائق بيانية: تبرز مخطط الواقع القائم في الإطار المشيد حالياً و أهم الطرق و الشبكات المختلفة إضافة إلى مخطط تهيئة يبين الحدود بين القطاعات و بعض الأجزاء من الأرض الساحل وكذا الفلاحية و الزراعية وغيرها.

3-تقنين: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات وهذا من جهة التخصيص الغالبة للأراضي و الإرتفاقات المطلوبة و المساحات التي تتداخل فيها مخططات شغل الأراضي، إضافة إلى تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية⁽¹⁾.

أما من ناحية المناطق التي ينظمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهي بحسب المادة 19 من القانون 90-29 المعدل و المتمم مقسمة إلى:

-القطاعات المعمرة: وهي كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها و النشاطات كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة...إلخ⁽²⁾.

-القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات⁽³⁾.

-قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المستوى البعيد في آفاق 20 سنة⁽⁴⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 المؤرخة في 18 و القعدة 1411 الموافق ل 01 يوليو 1991، المادة 17.

(2) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 20.

(3) المرجع نفسه، المادة 21.

(4) المرجع نفسه، المادة 22.

-القطاعات غير القابلة للتعمير: هي التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة بنسب تتلائم مع الإقتصاد الوطني⁽¹⁾.

و المقصود بالقطاع حسب المادة 19 قانون 90-29 هو ذلك الجزء الممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيهِ لإستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأطراف الثلاثة الأولى (المعمرة-المبرمجة للتعمير - التعمير المستقبلية).

الفرع الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

نظم المشرع الجزائري كفايات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم وها بالمرور على ما يلي:

1-مرحلة المداولة: تنص المادة 24 من القانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، كما يمكن أن تشترك بلديتين فأكثر في إعداد المخطط والي لابد أن يتضمن في المداولة التوجيهات الإجمالية للتهيئة وكفايات مشاركة الإدارات و الهيئات العمومية و الجمعيات في إعدادها المخطط، إضافة إلى وضع قائمة محتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية⁽²⁾.

ليتم إبلاغ هه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وها حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم، أما المادة 05 من نفس المرسوم فتتمكن بلديتين أو أكثر المشتركة في مخطط واحد من أن تعهده إلى مؤسسة عمومية مشتركة لإعدادها.

2-مرحلة الإستشارة: يمكن جوازيا لرئيس أو رؤساء المجلس الشعبي البلدي بإستشارة رؤساء غرفة التجارة و الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية لإبداء رأيهم

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 23.

(2) المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 02.

في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حيث يبدون موافقتهم في الإستشارة من عدمها في أجل 15 يوما من إبلاغهم⁽¹⁾، كما يلزم وجوبا بإستشارة الإدارات و المصالح العمومية التالية: التعمير_الفلاحة_التنظيم الإقتصادي_الري_النقل_الأشغال العمومية_المباني و لمواقع الأثرية و الطبيعية_البريد و المواصلات_توزيع الطاقة_النقل_توزيع الماء، وأضاف المرسوم التنفيذي 317-05 المعدل للمرسوم التنفيذي 177-91 الهيئات التالية البيئة_التهيئة العمرانية_السياحة أما المرسوم التنفيذي 148-12 فأضاف مصالح الصناعة و ترقية الصادرات، ويكون لكل هذه الإدارات السابقة الذكر مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغها لأجل إبداء رأيها⁽²⁾.

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو طابع محلي فإنه يشترك في إعدادة جل المصالح المحلية سواء الغير رسمية كالجمعيات أو الرسمية كالمديريات الولائية المختلفة.

3-مرحلة التحقيق العمومي: إنطلاقا من فكرة مشاورة الفاعلين المحليين فإن الجمهور الساكن في إقليم البلدية أو البلديات المعنية يمكن له إبداء رايه في مشروع ها المخطط عن طريق سجل خاص مرقم و موقع يحرص عليه المفوض المحقق وهذا في مهلة 45 يوما حيث يبلغ الجمهور عبر إعلان في البلدية و الصحف الوطنية، بهذا الإجراء يكون قد مر مشروع المخطط على كل المكونات المحلية للبلدية لإثرائه و إبداء توجيهاتهم⁽³⁾.

4-مرحلة المصادقة: يرسل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل التحقيق العمومي(سماه المشرع في المرسوم التنفيذي 177-91 الإستقصاء العمومي) و بمحضر قفل التحقيق ونتائجه التي إستخلصها المفوض المحقق، وبعد مصادقة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الي

(1) المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 07.

(2) المرجع نفسه المادة 08.

(3) المرجع نفسه، المواد من م10 إلى م13.

ينتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما الموالية من تلقي الملف قصد إصدار الوالي لها المخطط⁽¹⁾.

أما المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم وكذا المادة 27 من القانون 90-29 المعدل و المتمم فهي تنص على أن مشروع المخطط يصدر في الحالات التالية:

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو البلديات التي مجموع سكانها يقل عددهم عن 200.000 ألف نسمة.

-بقرار من وزير الداخلية و التهيئة العمرانية بعد إستشارة الوالي (القانون 90-29 ينص على قرار مشترك بين وزير التهيئة العمرانية ووزير الجماعات المحلية لك الحقيبتان الآن في يد وزير الداخلية) بالنسبة للبلدية أو البلديات التي مجموع سكانها يزيد عددهم عن 200.000 ألف نسمة و يقل عن 500.000 ألف نسمة.

-بمرسوم تنفيذي(أي من الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة) بناء على إستشارة الوالي أو الولاية المعنيين و تقرير من وزير الداخلية و التهيئة العمرانية بالنسبة للبلدية أو البلديات التي مجموع سكانها يزيد عددهم عن 500.000 ألف نسمة.

بعد المصادقة على هذا المخطط ينشر من قبل البلدية أو البلديات المعنية للجمهور للعلم به لأن المادة 30 من قانون البلدية 11-10 تؤكد على ضرورة نشر المداولات إلى ما تعلق منها بالنظام العام، أما المادة 97 من نفس القانون فهي تؤكد أنه لا تصبح قرارات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها وها في أماكن النشر المعروفة لدى البلدية كلوح تعليق الإعلانات⁽²⁾، بهذا يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نافذا و ملزما في مواجهة الجميع بوصوله إلى صورته النهائية لكن هنا يمكن التسائل هل يمكن إجراء تعديلات على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد صدوره؟، إجابة على هذا

(1) المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 14.

(2) شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 25.

المادة 28 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بقولها" لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية بها".

بما أن المخطط التوجيهي ذو بعد محلي بلدي و كذا مستقبلي في أفق تصل إلى 20 سنة فإنه تأسس على أفكار وطموحات ليست على أرض الواقع بعد وهو ما يعني أنها بمجرد تطبيقها قد نجد بعض الإختلالات وهو ما تداركه المشرع بالسماح بتعديل هذا المخطط في الحالات المذكورة في المادة 28 أعلاه، كما أن الظروف قد تتغير بما يخل بالقطاعات الأربع التي ينظمها هذا المخطط مما يجعل أهدافه بعيدة عن الواقع وهو سبب كاف لتعديله لأنه الأساس من وجوده أصلا.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية ضمن القانون 90-29 المعدل و المتمم مما يعني إرتباطه الوثيق بالأداة الأولى المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث أن هذا الأخير يضع السياسات العامة لإستغلال الأراضي كتقسيمها ألى قطاعات محددة أما مخطط شغل الأراضي فهو أكثر تخصصا حيث ينظم كيفية شغل وإستغلال و إستخدام هذه القطاعات ويبين كل ما يحيط بها من مشاريع أو طرق وهكذا.

نظم المشرع الجزائري هذا المخطط من خلال الفصل الثالث القسم الثالث من القانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير وهذا بالضبط من المادة 31 إلى المادة 38 منه، إضافة إلى المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، حيث أن المادة 31 من القانون 90-29 تعطي نوعا ما تعريفا لمخطط شغل الأراضي وهذا بالتركيز على

أهدافه و الغرض مه بقولها: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق إستخدام الأراضي و البناء .

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

-يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و إستعمال الأراضي.

-يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب من الأحجام و أنماط البنايات المسموح بها و إستعمالاتها.

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

-يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور .

-يحدد الإرتفاعات.

-يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها.

-يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

يظهر من خلال هذا التعريف التشريعي مدى إختصاص مخطط شغل الأراضي في مساحات القطاعات فهو ينظمها من كل جانب سواء ما تعلق بالمساحة المستغلة أو حتى بالشغل الخارجي للبنايات ،وهذا بسبب أن المدن الجزائرية أصبحت تعرف بالمدن الحمراء بسبب أن الواجهات تبقى بشكل الأحمر المستخدم في البناء دون أي تهيئة أو إنهاء للأشغال الخارجية فالساكن الجزائري يهتم بمسكنه من الداخل ولا يهتم الشكل الخارجي، كما

أن هذا المخطط يهتم بالإرتفاعات أيضا وهي تلك المساحات الواجب إحترامها وترك مسافات بينها وبين السكن كالإبتعاد عن الطرق الوطنية أو البلدية بمقدار معين وهكذا، فهذا المخطط يوازن بين تنظيم المساكن ذات الطابع الشخصي وبين المؤسسات و الإدارات و المساحات و أي شيء عمومي.

حيث يمكن القول أن مخطط شغل الأراضي هو "عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لإستعمال الأراضي⁽¹⁾، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي⁽²⁾".

إضافة إلى أنه يمكن تغطية جزء فقط من البلدية بمخطط شغل الأراضي⁽³⁾ والذي لم يحدد المشرع ماهو لكن بالنظر إلى القطاعات المقسمة في كل بلدية ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يسهل تحديد هذا الجزء، فالقطاع المعمر يصعب تطبيق مخطط شغل الأراضي عليه لأنه مستغل أصلا ولا يمكن تعديل البناءات و الأحياء القائمة، أما القطاعات المستقبلية أو المبرمجة للتعمير على المدى المتوسط و البعيد في إطار 10 سنوات و 20 سنة فهي الأخرى يمكن عدم إعداد مخطط شغل أراضي لها لأنها لم تستغل بعد، لتبقى القطاعات القابلة للتعمير هي التي يقصدها المشرع بجزء من البلدية يغطي بهذا المخطط لأنه في طور التشكل وال عمران وهي التي عند مقارنتها بالقطاعات الأخرى تمثل الأولوية القصوى لتنظيم شغلها.

الفرع الأول: محتوى مخطط شغل الأراضي

أما محتوى مخطط شغل الأراضي فهو يتكون حسب المادتين 32 من القانون 90-29 و 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم من :

(1) Jacqueline morond deviller, droit de l urbanisme, 4 édition Dalloz, 1998 ,p 47.

(2) Jean paul gili, hubert charles, jacques de lanversin les grand arrêts du droit de l urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1996 , p 02.

(3) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 34.

أ-لائحة تنظيم تتضمن: مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام كخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

-جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة...نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة

-المنافذ و الطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطعة الأرضية.....⁽¹⁾.

ب- وثائق ومستندات بيانية تتكون من:

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

-مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000.

- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.

-مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق و الشبكات المختلفة.....⁽²⁾.

عند النظر إلى محتوى مخطط شغل الأراضي يظهر جليا أنه ذو بعد تفصيلي لإستغلال الأراضي وحقوق إستعمالها فهو ينظم كل شيء متعلق بالبناء على كافة الجوانب بداية بالإرتفاقات وواجهة السكن ووصولاً إلى موقعه ضمن القطاع ومدى بعده عن الأخطار

(1) المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر بالجريدة الرسمية ع 26 المؤرخة في 18 ذو القعدة 1411 الموافق لـ 01 يوليو 1991، المادة 18.

(2) المرجع نفسه، المادة 18.

الطبيعية و التكنولوجيا وكل هذا مثبت في خرائط تكمل بعضها البعض فكل منها موضوع محدد يحترم عند شغل اي أرض أو بناء.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لمخطط شغل الأراضي بعد محلي لذا فهو يتم عن طريق مداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لكنه يختلف عنه في بعض المواعيد القانونية حيث يتم يمر مخطط شغل الأراضي بنفس المراحل.

1-مرحلة المداولة: يقر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية مما يعني إمكانية التشارك في إعداده بين عدة بلديات، ولا بد أن يتضمن مشروع هذا المخطط تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به⁽¹⁾ ، إضافة إلى بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي، ثم تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس البلدية المعنية في حالة التشارك، ولهم أن يسندو مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة⁽²⁾.

2-مرحلة المشاورة: يمر مشروع مخطط شغل الأراضي بمشاورات جوازية حيث يقوم رئيس أو رؤساء أو المؤسسة العمومية المشتركة بإطلاع كل من رئيس الغرفة التجارية ورئيس غرفة الفلاح و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية بإعداد هذا المخطط لإبداء آراءهم وهذا بإعطاء موافقتهم على المشاركة في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ارسال

(1) حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم فإن ترسيم حدود المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي يكون بالإستناد إلى ملف مكون من مذكرة تقديم ومخطط يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمداولة من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة ومن وزير الداخلية و التهيئة العمرانية إذا كان التراب تابع لولايات مختلفة.

(2) المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق، المواد 02،03،05

رسالة الإفصاح عن مشروع المخطط إليهم وهذا كله بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل و المتمم، أما المادة 08 من نفس المرسوم فهي تلزم بإستشارة الإدارات التالية **وجوبيا** وهي التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، أما المرسوم التنفيذي 05-318 فأضاف الإدارات التالية البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة⁽¹⁾، لينشر هذا القرار بالإستشارة في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر .

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة لهذه الإدارات و الهيئات العمومية و المنظمات المهنية و الجمعيات لإبداء رأيها في مهلة 60 يوما وفي حالة لم تجب أعتبر رأيها موافقة على هذا المشروع⁽²⁾.

3-مرحلة التحقيق العمومي: يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لإستقصاء عمومي مدته 60 يوما (عكس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي مدته 45 يوما) فيحدد مكان أو أماكن إبداء الرأي بناء على قرار من رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، ويحرص على هذا التحقيق محافظ محقق في سجل خاص ومرقم و موقع مع نشر قرار التحقيق العمومي في مقر البلدية أو البلديات المشتركة و يبلغ للوالي المختص إقليميا، ليقوم المفوض أو المفوضين المحققين بقلل الإستقصاء بعد نهاية المهلة وإرساله رفقة إستنتاجاتهم إلى المجلس أو المجالس البلدية المعنية في اجل 15 يوما الموالية⁽³⁾.

4-مرحلة المصادقة: حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178-91 يمكن تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي بناء على نتائج التحقيق العمومي ليرسل بعدها مصحوبا

(1) المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 06 شعبان 1426 الموافق ل 10 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 178-91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 07 شعبان 1426 الموافق ل 11 سبتمبر 2005، المادة 02.

(2) المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 09.

(3) المرجع نفسه، المواد من 10 إلى 13.

بسجل الإستقصاء و محضر قفله و نتائج المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليميا بإبداء رأيه في أجل 30 يوما من إستلامه الملف، أما إذا إنقضت هذه المهلة فإن رأي الوالي يعد موافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي، ليصادق بعدها المجلس أو المجالس البلدية المعنية بمداولة على هذا المخطط ولا بد من تبليغه بعد المصادقة عليه للوالي المختص إقليميا وكذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و غرفة التجارة و غرفة الفلاحة، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس المجلس البلدي يبين فيه:

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

-المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها.

-قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها⁽¹⁾.

يطرح السؤال الآن بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي هل يمكن التعديل عليه هذا ما أجابة عليه المادة 37 من القانون 90-29 المعدل و المتمم التي تعدد الحالات التي يسمح فيها بتعديله وهي:

-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقع في التقدير الأولي.

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو تجديده.

-إذا طان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

-إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

(1) المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادتين 16 و 17.

المحور الرابع: القواعد العامة للتهيئة و التعمير

نظم المشرع الجزائري هذه القواعد من خلال المواد من 3 إلى 9 من القانون 29-90 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم وكذا المرسوم التنفيذي 91-175 وهو المحدد لهذه القواعد حيث يفصلها بشكل واضح، من هنا يمكن القول أن هذه القواعد تفعل في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي حسب ما نصت عليه المادة 03 من القانون 29-90 حيث تشكل هذه القواعد الحد الأدنى في مجال البناء إذا غاب ما ينظمها على المستوى المحلي، لذا لابد من محاولة وضع تعريف جامع مانع لهذه القواعد وكذا بيان أهم ما تحتويه هذه القواعد ذات الصلة العمومية.

المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير

بإستقراء مواد قانون التهيئة و التعمير 29-90 لا نجد تعريفا لهذه القواعد لكن نجد ما يساعدنا على هذا وهو نفس الأمر بالنسبة للمرسوم التنفيذي 91-175 فإنه يعطي وصفا لهذه القواعد في عدة مجالات لكن دون تعريف صريح لذا حاول البعض تعريفها بالقول أنها: "مجموعة القواعد العامة التي تطبق في غياب أدوات التهيئة و التعمير و المتظمة للشروط الواجب توافرها في مجال البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية وحماية الأراضي الفلاحية و الغابات و المساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما البناء و الأعمال المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"⁽¹⁾.

(1) مجاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2002-2002، ص 43.

إنطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير فإنه يمكن تعريف هذه الأخيرة بأنها تلك الضوابط القانونية التي تحدد الشروط الواجب توافرها في مشاريع تجزئة الأراضي أو المشاريع من أجل البناء وهذا في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير -مخطط شغل الأراضي) بما يضمن الأمن و الصحة العموميين وكذا الرونق و الجمال الحضري إضافة إلى تنظيم البنايات السكنية من الداخل دون المساس بالبعد الفلاحي و الأثري و الثقافي للأراضي.

المطلب الثاني: محتوى القواعد العامة للتهيئة و التعمير

بما أن هذه القواعد هي عبارة عن ضوابط عامة يلجأ إليها في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير فإن لها أهمية بالغة وهو ما يظهره المشرع في عملية تنظيمها حيث ذكرها في عدة نصوص قانونية.

الفرع الأول-القواعد العامة للتهيئة و التعمير المذكورة في القانون 90-29 المعدل و المتمم:

تتفرق القواعد العامة للتهيئة و التعمير بين القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 91-175 حيث أن قانون التهيئة و التعمير سابق الذكر أعطا حدوداً لهذه القواعد من خلال نص المادة 04 منه التي تتكلم عن القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء إلا التي تراعي الإقتصاد الحضري⁽¹⁾ عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، و التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية، إضافة للتي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية.

أما المادتين 05 و 06 من نفس القانون فهي تنظم الإرتفاقات المتعلقة بأي بناء أو سياج ومدى بعده عن محور الطريق المؤدي إليه في القطع المعمرة وحددته بأربع أمتار أما إذا

(1) حسب المادة 04 من القانون التوجيهي للمدينة 06-06 "الإقتصاد الحضري كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع و الخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته".

سبق البناء أو السياج الطريق فإنه أربع أمتار تعتبر كأنها موجودة إعتباريا فقط، وكذا عدم السماح بعلو البنايات في الأجزاء المعمرة للبلدية متوسط علو البنايات المجاورة أي أن تحديد حد العلو يختلف من مكان إلى آخر حسب علو ما يجاوره من بنايات، أما المادة 07 من القانون 90-29 فهي تؤكد على ضرورة ربط المساكن المعدة للسكن بمصدر للمياه الصالحة للشرب في حين تنظم المادة 08 المنشآت و البنايات ذات الإستعمال المهني و الصناعي وتقرض عليهم تصميمها بما يمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة أو أي عنصر ضار خارج ما نص عليه القانون، و آخر مادة 09 تقرض على المحاجر و مواقع التفريغ ترك الأراضي بعد إستغلالها صالحة للإستعمال مرة أخرى أي إستغلالها بشكل مدروس و مستدام.

الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة و التعمير المذكورة في المرسوم التنفيذي 91-175:
يتماشى ما هو مذكور في هذا المرسوم مع ما هو مذكور في القانون 90-29 لكنه أكثر تفصيلا هنا بحيث يضع الحدود و القواعد لكل ما يشمل البناء وهو ما يصعب عملية ذكرها جميعا بالتفصيل، وبغرض تسهيل الأمر على القارئ سوف يتم تقسيم القواعد العامة للتهيئة و التعمير على حسب المواضيع التي تنظمها وذكر حدود المواد التي تنظمها و إعطاء بعض الأمثلة عن كل منها وفق ما يلي⁽¹⁾:

1-القواعد العامة للتهيئة و التعمير المتعلقة بالأمن و الصحة العمومية(المواد من 02 إلى 06 وكذا المواد من 13 إلى 18 م ت 91-75): حيث يتم رفض منح رخصة البناء للبنايات التي تمس بالسلامة أو الأمن العمومي بسبب موقعها أو حجمها أو حتى إستعمالها مثل أن تقع البناية في أرض معرضة للأخطار الطبيعية (الفياضانات-إنجراف التربة...إلخ) أو التعرض لأضرار خطيرة تسبب الضجيج.

(1) المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة 1411 الموافق ل 01 يونيو 1991.

أو إذا كانت البنايات و التهيئات بفعل موضعها و مآلها أو حجمها تشكل عواقب ضارة بالبيئة فإنه يمكن رفض منح رخصة البناء وهذا كله حماية للأمن و الصحة العموميتين، بل وحتى إذا كانت هذه البنايات و التهيئات تتعارض مع مخططات التهيئة العمرانية و التي غالبا ما تكون ذات بعد وطني وشمولي عام أي ليس متخصصة محليا مثل أدوات التهيئة و التعمير فإنه يمكن أيضا رفض منح رخصة بالبناء أيضا.

كما أنه لا بد من ضمان تزويد البنايات و التجزئات و المجموعات السكنية بالمياه الصالحة للشرب وشبكة البالوعات لضمان صرف المياه و مياه الأمطار دون ركود مع إمكانية توقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة و تصفية كل أنواع الدخان و الشربات الغازية من كل مواد ضارة بالصحة العمومية.

2-القواعد العامة للتهيئة و التعمير المتعلقة باحترام مكان البناء و الطرق المؤدية إليه(المواد من 07 إلى 12 م ت 91-75): يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه و كذا الآثار التاريخية، أو إذا كانت عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو كانت نافذات العمارات تشكل خطرا على مستعملي الطريق العمومي، كما تشترط المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175 على صاحب العمارة إنجاز طرق وشبكة لتوزيع المياه و التطهير وبناء محلات ذات إستعمال تجاري أما المادة 10 من نفس المرسوم في تحدد أبعاد السكن عن الطرق السريعة وغيرها من الطرق.

كما تضع هذه القواعد ضوابط للبعد عن محور الطريق وحددته بستة أمتار عكس القانون 90-29 الذي حدده بأربع أمتار فقط، كما يحضر توقف المركبات لإنزال الركاب و البضائع خدمة للبنايات و المجموعات السكنية على حافة الطرق الكثيفة الحركة بل لا بد من اللجوء إلى طرق ثانوية أقل حركة، الملاحظ على هذه المواد سابقة الذكر إهتمامها بموقع البناية ومحاولة تقليل الأخطار بسببه.

3-موقع البناءات وحجمها(المواد من 21 إلى 25 م ت 91-75): إذ يجب أن تقام البناءات في ملكية واحدة حتى لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية بزاوية 45 درجة ويمكن أن تصل إلى 60 درجة في الواجهات الأقل إنارة، مع إمكانية فرض مسافة أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين تنظم هذه المواد العمارات ذات 20 مسكنا و أكثر وتضع لها شروطا محددة مثل فرض دخول ضوء الشمس لساعتين يوميا على الأقل و جعل نصف عدد غرف المسكن على الأقل تطل على الواجهة وكذا تحديد عول العمارات التي تجانب الطرق العمومية بطريقة حسابية معينة.

د-كثافة البناءات في الأرض ومظهرها الخارجي(المواد من 26 إلى 31 م ت 91-75): حددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 بعملية حسابية كثافة البناءات في كل قطعة⁽¹⁾ أما بعد هذه المادة إهتمت القواعد العامة للتهيئة و التعمير بالمظهر الخارجي للبناءات فإذا كانت تمس بسبب موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لها خاصة المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية أو الأثرية فإنه يمكن رفض منحها رخصة البناء، وكذا إذا كان علو البناءات يفوق ما يجاورها و أن يكون السياج منسجما مع البناء و مرافقا لطلب الرخصة وهذا دون إرتفاعه لأكثر من 2.40 مترا طول طريق المرور، حتى أنه يمكن عدم منح رخصة البناء إذا كانت تمس بالمساحات الخضراء ذات الأهمية الأكيدة أو ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار.

4-القواعد العامة للتهيئة و التعمير المطبقة على العمارات ذات الإستعمال السكني(المواد من 32 إلى 45 م ت 91-75): لا بد أن تتكون العمارات الجديدة ذات الإستعمال

(1) تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 على ما يلي: "إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطع الأرض (أو معامل شغل الأرضيات) تساوي واحد و تحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي... إلخ".

السكني⁽¹⁾ و تحويل البنايات السكنية الموجودة على غرفة رئيسية أداها 10 متر مربع ما عدى المطبخ و بإرتفاع 2.70 متر على الأقل مع ضرورة إنارة و تهوية كل غرفة رئيسية بفتحة واحدة أو عدد فتحات قابلة للفتح، أما المطبخ فلا بد أن يكون جداره وسقفه بمواد عزل قابلة للغسل إضافة إلى حوض مزود بمجرى ماء وتهوية دائمة وفعالة مع فرض أي بناء يحتوي غرفتين فما فوق أن يحتوي غرفة للغسل و تنظيف الملابس وكذا مرحاض مستقل غير متصل بالمطبخ و القاعات.

أما أدراج و بهو العمارات الجماعية لابد أن تكون ذات تهوية ولا يقل عرضها عن 1.10 متر و أن يكون علو و عرض الأدراج إنتظاميا ومتساوي بينها مع عزل أقباص الأدراج عن الطوابق الباطنية مع تزويد العمارات السكنية فوق خمس طوابق على مصعد أو آلة رافعة مماثلة، أما النوافذ لهذه البنايات لابد أن تزود بعمود أسفاد وشباك للحماية يرتفع مترا على الأقل وضرورة تخصيص قنوات لمرور التيار الكهربائي و خطوط المواصلات و توزيع الغاز وغيرها في الملكيات المشتركة للعمارات، إضافة إلى إقرار مجرى للدخان على الأقل لإفراز الغازات المحروقة في كل مسكن حيث تنظم هذه المواد بشكل مفصل كل ما تعلق بالبنايات ذات الطابع السكني حيث ذكرنا بعض الأمثلة المهمة لتقريب الفهم فقط فمازال العديد من التفاصيل المتعلقة بخزانات المياه و الأبواب و الدهاليز وغيرها من مكونات اي مسكن أو عمارة.

ليبقى في هذا القانون المواد من 46 إلى 49 تتعلق بجوانب تنظيمية موجودة في كل قانون ما عدى المادة 49 التي تمكن من مخالفة هذا المرسوم بناء على قرار من وزير الداخلية و التهيئة العمرانية(المسمى الحالي في المرسوم مسمى بالوزير المكلف بالتعمير) بالنسبة للبنايات ذات الطابع المؤقت و المعدة لسد إحتياجات مستعجلة وقتية أو موسمية.

(1) المقصود بها هي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات و المستشفيات و الملاجئ و المدارس و المحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية"، المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق، المادة 32 الفقرة 02.

المحور الخامس: الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير

تتعدد طرق التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري فبعد كل من أدوات وقواعد ضبط العمران تظهر إضافة إليها ما يعرف بالوسائل القانونية و هي عبارة عن مجموعة من الرخص السابقة لعمليات البناء وكذا شهادات بعدية لعمليات التشييد، فهي تهدف إلى تجسيد ضوابط البناء و تكريس مقتضيات النظام العام العمراني من خلال ضبطه والرقابة عليه بتقييد حقوق الأفراد في البناء تحقيقا للمصلحة العامة العمرانية، مع محاولة تأطير التوسع العشوائي وغير المنظم للتجمعات الحضرية وحماية الأراضي الفلاحية و المناطق المشابهة بل وحتى محاولة القضاء على التشوه العمراني الخارجي من حيث المظهر و الذي تعرفه المدن الجزائرية للوصول إلى بناء مهياً ومنسق ومستدام⁽¹⁾.

هنالك من يطلق على هذه الوسائل القانونية تسمية عقود التعمير بالنظر إلى أنها عقود مكتوبة تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريع العمران قصد البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية و الموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، و الأخذ بعين الاعتبار إحتياجات السكان وتوزيعهم⁽²⁾، لذا يمكن البدء بمجموعة الرخص السابقة لأي عملية عمراني تم يليها مجموعة الشهادات التي لا بد أن تتسجم مع ما سبق من رخص.

المطلب الأول: الرخص الإدارية العمرانية

مجال العمران مجال حساس وذو خصوصيات محدد حيث أنه يصعب تصحيح الأخطاء فيه إن وقعت لأننا نتحدث عن بناء وتشيد فلا يعقل تقويمه بعد بنائه بل لا بد أن يكون هذا قبل أي عملية، لذا فالحكمة من فرض الرخص هو التدخل و الضبط المسبق قبل أي إختلال إذ

(1) دريسي ميلود، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د ، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021، ص210.

(2) بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 12، سبتمبر 2016، ص120.

يعتبر نظام الرخص من الوسائل القانونية المكفولة لسلطات الضبط الإداري لحفظ النظام العام الذي توسع للعمران أيضا هذا من جهة⁽¹⁾، أما من جهة أخرى فهو عبارة عن "قرار صادر من الإدارة المختصة مضمونه يتمثل في السماح للأفراد بمزاولة نشاط معين لا يمكن ممارسته من قبل الأشخاص قبل الحصول على الإذن الوارد في الترخيص"⁽²⁾، من هنا سوف تكون بالبداية بالتفصيل في الرخص (البناء-التجزئة-الهدم) ثم الشهادات (التعمير-التقسيم-المطابقة).

الفرع الأول: رخصة البناء

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء من خلال الفصل الخامس للقانون 90-29 المعدل و المتمم حيث أن المادة 52 منها تعطي شبه تعريف أو تصور لرخصة البناء حيث تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، الملاحظ من خلال هذه المادة أنا تأكد شمولية رخصة البناء لأي تعديلات كبرى داخل أو خارج البنايات مثل الواجهة أو الحيطان الداخلية أي ليس عملية تشييد بناء جديد فقط بل حتى التعديلات، وهو نفس ما ذهبت إليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق حيث نصت على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الإستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة

(1) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، د س ن، ص 278.

(2) إسماعيل نجم الدين زنكه، القانون الإداري البيئي دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي، ط1، لبنان، 2012، ص330.

رخصة البناء...⁽¹⁾، فرخصة البناء ليست إلزامية فقط في عمليات التشييد الجديدة فقط بل تمس كل التعديلات الكبرى للبناء كحامل البناية.

من خلال ما سبق يمكن القول أن رخصة البناء هي قرار سابق صادر عن السلطة الإدارية المختصة تمنح بموجبه الحق للشخص طالبها (طبيعي-معنوي) بتشيد بناء جديد أو تعديل بناء قديم وفقا للضوابط القانونية.

1-خصائص رخصة البناء

باعتبار رخصة البناء وسيلة قانونية في يد الإدارة لتنظيم عملية البناء فإنها تحتوي عدة عناصر تمثل جزءا لا يتجزء منها والتي تبدو من خلال ما سبق من تعريفات فرخصة البناء تتميز ب:

أ- صدور رخصة البناء من السلطة الإدارية المختصة: لا بد أن تصدر رخصة البناء من الجهات الإدارية التي كفلها القانون بهذا فهي تصدر في شكل قرار إداري مما يعني أنها ناشئة عن إدارة مختصة حسب الحالة إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁽²⁾.

ب- رخصة البناء قرار إداري قبلي: أي أنها صادرة قبل عملية البناء و التشييد فهي وسيلة قانونية للقابة القبلية في العمران لأن البناء دون رخصة هو عمل غير مشروع يعاقب عليه القانون بقصد ضمان البناء بطرق نظامية مدروسة³، كما تفرض رخصة البناء المسبقة على

(1) المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق ل12 فبراير 2015، المادة 41.

(2) عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 27.

(3) عزيزي مريم، النظام القانوني في محال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع دولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016، ص 45.

الإدارة المصدرة لها إحترام أشكال وشروط قانون التهيئة و التعمير وكل مايرتبط به و كذا النظام العام و قانون البيئة⁽¹⁾.

ج-أن تشمل رخصة البناء إقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم: كما ظهر من خلال ما سبق من تعريفين قانونيين لرخصة البناء فإنه يظهر جليا مجالها الذي يشمل أي بناء جديد أو تعديل كبير لبناء قديم.

2-نطاق تطبيق رخصة البناء

يقصد بنطاق رخصة البناء مجالها وحدودها أي الحيز الذي تطبق فيه و الذي لابد من تحديده موضوعيا من حيث المجالات التي تطلب فيها عند عمليات البناء أو التعديل، وكذا تحديدها مكانيا.

أ-النطاق الموضوعي لرخصة البناء: حدد القانون 90-29 المعدل و المتمم الأعمال التي توجب إستخراج رخصة البناء قبل القيام بها وهي:

1-إنشاء المباني: أي الشروع في إقامته أول مرة وهذا كونه بناء متصل بالأرض لا يمكن فصله أو نقله و بالتالي يبقى مستقرا وأن يكون بناء متماسكا اي كان المواد المستعملة فيه من آجر أو طوب أو حجارة، و أن يكون الإنسان هو من يقوم بتشيدده وليس العوامل الطبيعية مثلا⁽²⁾.

2-تمديد البنايات الموجودة: توجب رخصة البناء عند التعديل في بناء قائم وهذا بالتمديد فيه أي الزيادة فيها عموديا بالتعليق و كذا أفقيا أي التوسعة مثل إزالة حائط أو جدار فاصل بين غرفتين لتصير غرفة واحدة واسعة، بل وحتى يمكن ضم مسكنين معا وهو ما يخل

(1) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص84.

(2) خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تامين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام(الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما و المسجد كأهم وقف عقاري تدور حولة العمارة الإسلامية، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص32.

بالمخططات و التصاميم المقدمة سابق عند البناء قبل التعديل لذا أوجب المشرع الجزائري إستصدار رخصة بناء جديدة عند اي عملية تمديد و التي قصد به الإطالة عموديا أو التوسع أفقيا وهو ما اكده القرار رقم 179545 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 17-06-2000 ضد المستأنف الذي قام بالتوسعة دون رخصة⁽¹⁾.

3- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العامة:
حيث أن المقصود بالحيطان الضخمة هو مجموع الهياكل و القواعد الأساسية للبناء و الذي يؤدي المساس بها إلى إنهيار المبنى ككل⁽²⁾، أما الواجهات الخارجية التي تطل على الساحات العامة فهي أيضا تحتاج إلى إستخراج رخصة البناء عند القيام بها كأن يقوم صاحب المنزل بتزيين الواجهة بالرخام⁽³⁾ أو أي نوع مشابه كل هذا من شأنه المساس بالبناء بشكل جوهري مما يلزم الحصول على الرخصة قبل القيام به.

4- تدعيم وتسييج المباني: وهي عملية تقوية المباني كإضافة جدران صلبة وضخمة قصد إزالة عيوب البناية لمنع إنهيارها⁽⁴⁾ وهو المفهوم من نص المادة 52 من القانون 90-29 المعدل و المتمم و التي لم تذكر إضافة أعمدة أو أساسات داعمة للبناء و إكتفت فقط بعبارة جدار صلب للتدعيم، وهو نفسه ما ينطبق على التسييج بإقامة جدار صلب خارجي يحيط بالبناية أو الفناء الخارجي مما يعني أن إقامة الجدران الصلبة التي تحتاج إلى رخصة بناء يكون لسببين إما إقامتها بغرض التدعيم أو التسييج حسب المشرع الجزائري⁽⁵⁾.

(1) دريسي ميلود، المرجع السابق، ص224.

(2) المرجع نفسه، ص224.

(3) غازي خديجة، محاضرات في مادة البيئة و العمران، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2020-2021، ص33.

(4) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2004-2005، ص 144.

(5) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، دون تخصص، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص 20.

ب-النطاق المكاني لرخصة البناء: من خلال نص المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإن المشرع الجزائري ألغى الحصول على رخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني(المشرع الفرنسي حدد هذه البنايات بمراكز التدريب-مراكز المعلومات-مانع السلاح و الذخيرة،-قواعد الصواريخ-مراكز التوجيه اللاسلكي-المنشآت المقامة داخل القواعد البحرية و المطارات و محطات الطاقة الإشعاعية)⁽¹⁾، أي أن القاعدة العامة هو شمولية الحصول على رخصة البناء في كامل التراب الوطني دون إستثناء مكان أو بلدية معينة بل الإستثناء هو البنايات التابعة لوزارة الدفاع والتي تكون سرية للمصلحة الوطنية أينما وجدة في الإقليم الجزائري، وهو ما فصلت فيه أكثر المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19⁽²⁾.

وهذا بإضافة بعض الهياكل الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة للدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات و التي لم يبينها المشرع الجزائري تحديدا بسبب سريتها⁽³⁾.

3-إجراءات الحصول على رخصة البناء

بالنظر إلى أهمية رخصة البناء فإن إجراءات الحصول عليها تتميز بالتنظيم و التحديد لكافة المواضيع المرتبطة بها فهي تمس المصالح الفردية للأفراد في حقهم في البناء و تمس المصلحة العامة لأن هذا البناء جزء من المجتمع و تمس أيضا الإدارة العامة باعتبارها

(1) مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مجلة الحقوق الكويتية، جامعة الكويت، العدد 04، ديسمبر 2001، ص301.

(2) تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق على : "...و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ، كما لا تعني بعض الهياكل الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة للدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...إلخ".

(3) يلاحظ على النص المستعمل من المشرع الجزائري كثرة الألفاظ الغامضة وغير المعروفة حيث ليس لدينا معيار لمعرفة المقصود بالطابع الإستراتيجي من الدرجة الأولى وهو مصطلح جد فضفاض.

المانح لهذه الرخصة، من هنا لابد من المرور على مراحل منظمة ومرتبطة لإستخراج رخصة البناء وهذا وفق ما يلي:

أ-شروط طلب الحصول على رخصة بناء: تتعلق أساسا هذه الشروط بطلب الرخصة و الذي حددته المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها وهو ما يعرف بصفة طالب الرخصة أي العلاقة القانونية التي تربط طالب رخصة البناء بالعقار المراد البناء فيه أو تعديله أو تدعيمه، فمن المعروف أن مالك العقار هو من يقوم بهذا لكن نص المادة وسع إلى أكثر من هذا حيث تتصرف القدرة على طلب رخصة البناء إلى:

1-المالك: وهو الذي يحوز عقد الملكية أو الدفتر العقاري للبناء المراد إستصدار رخصة البناء له مما يمكنه من حق التمتع و التصرف⁽¹⁾ لكن بعد إستخراج الرخصة من الإدارة المعنية حيث أن حق الملكية العقارية مقيد بهذه الأخيرة، أما إذا كان المالك له شهادة الحياة(تم تنظيمها من خلال المرسوم التنفيذي 91-254 و الذي إعتبرها شهادة إسمية ترد على حق الإنتفاع) كطريقة غير عادية لتملك العقار فله أيضا أن يقدمها كدليل ملكية⁽²⁾ وهناك بعض القوانين مثل القانون 10-03 المتعلق بالإمتياز وكذا القانون 08-04 الخاص بالمستثمر أجازت الحصول على رخصة البناء لكل منهما بسبب حصوله على حق الإمتياز بإستغلال الأرض فيصبح كأنه مالك لها ولو مؤقت حسب المدة المحددة قانونا، فبغرض الإستغلال الجيد للأرض و إستثمارها يمكن له بناء ما يساعده على هذا.

2-وكيل المالك: وهو الشخص المفوض من طرف المالك للقيام بطلب رخصة البناء بإسمه و لحسابه حيث يرفق الوكيل طلب الرخصة بوكالة من المالك محررة من الموثق⁽³⁾.

(1) الأمر 75-58 المعدل و المتمم، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل30 سبتمبر 1975، المادة 674.

(2) القانون 90-25، المرجع السابق، المادة 35.

(3) المرجع نفسه، المادة 571.

3-المستأجر المرخص له قانوناً: يمكن لهذا الأخير الحائز على عقد إيجار رسمي طلب رخصة البناء بشرط موافقة المالك الأصلي⁽¹⁾.

4-الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص⁽²⁾ على الأرض أو البناية: و المقصود هنا كل الأشخاص المعنوية التابعة للدولة و التي خصص لها قطعة أرضية أو بناية من الأملاك الخاصة للدولة مما يعني أن العقد الإداري بالتخصيص يحل محل عقد الملكية هنا⁽³⁾.

5-المركبي العقاري: نص القانون 04-11⁽⁴⁾ المحدد لقواعد تنظيم مهنة المركبي العقاري على أن هذا الأخير يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في القانون 29-90، فالمركبي ما هو إلا شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات البناء أو التجديد أو الترميم وغيرها من العمليات المرتبطة بالبناء⁽⁵⁾ مما يعني ضرورة حصوله على رخصة البناء قبل المباشرة بهذه الأعمال.

6-ناظر الوقف: وهو ذلك الشخص الاعتباري الذي تتوفر فيه الأهلية و الموطن و حق التقاضي و نائب يعبر عن إرادته حيث يمكن لمتولي هذا الوقف حق تقديم رخصة البناء⁽⁶⁾.

ب-مضمون ملف الحصول على رخصة بناء: هي مجموعة وثائق حسب المادة 43 من القانون 19-15 حيث تتنوع بين ما هو مرتبط بالمالك وما هو مرتبط بالملك وفق مايلي:

(1) الأمر 58-75 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 467 مكرر.

(2) التخصيص هو "إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهام المسند إليها".

(3) القانون 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 02 ديسمبر 1990، المادة 82.

(4) القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 01 ربيع الثاني 1432 الموافق لـ 6 مارس 2001، المادة 05.

(5) المرجع نفسه، المادة 03.

(6) دريسي ميلود، المرجع السابق، ص 231.

1- الوثائق المثبتة لصفة طالب رخصة البناء: فإذا كان المالك هو صاحب الأرض فهو ملزم بنسخة عن عقد أو سند الملكية أما إذا كان مجرد حائز فله أن يقدم نسخة من شهادة الحيازة أو التقييم العقاري المؤقت، أما المستأجر فيقدم رخصة رسمية من المؤجر وهو نفس الأمر حول الوكيل وعلى صاحب التخصيص من مؤسسات أو هيئات عمومية تقديم نسخة عن العقد الإداري وقرار التخصيص.

2- الوثائق المتعلقة بالبناء: وهي الوثائق التي تعلق بالبنائية وهي تنفرع إلى:

أ- **ملف إداري:** يحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطع أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو غرض آخر، إضافة إلى قرار السلطة المختصة الذي يرخّص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية و المزعجة، وكذا شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ب- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:** وهو ملف يحتوي مخططين رئيسيين هما مخطط الموقع و مخطط الكتلة قصد بيان حدود القطعة الأرضية و نوع طوابق البنائيات المجاورة و إرتفاعها و كذا المساحة الإجمالية للأرض وغيرها من الشروط القانونية.

ج- **الملف التقني:** وهو مستثنى من البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية ويلزم على الباقي من المشاريع حيث لا بد من ذكر عدد العمال و طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة وتصميم شبكات تصريف المياه وكذا دراسة الهندسة المدنية وكل ما يرتبط بها⁽¹⁾.

4- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد تكوين الملف حسب ما هو منصوص قانونا فإن عملية إيداعه يكون بإختلاف الجهة المختصة بتلقي الملف و إصدار رخصة البناء وهي التي تنقسم إلى ما يلي:

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 43.

أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة البناء: يكون هذا المنح وفق حالتين تتعلق الأولى بصفة رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية حين يكون العقار للأفراد أو البلدية بحد ذاتها وليس عبارة عن مشروع كبير، أو كان واقع في قطاع منظم بمخطط شغل الأراضي حتى لو كان المخطط في مرحلة التحقيق العمومي أو المصادقة⁽¹⁾ ثم يطلع الوالي بهذا الطلب ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي الرد على طلب رخصة البناء في غضون 20 يوما من تسلمه للملف وهذا حسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أما الحالة الثانية فهي صفة رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة وهي حين يكون العقار محل طلب رخصة البناء في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي بعد موافقة الوالي المختص إقليمياً وهذا حسب نص المادة 65 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

يشار إلى أن ملف الرخصة إذا كان يتعلق بمساكن فردية للأفراد يودع في شكل 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما باقي المشاريع الأخرى فيودع في شكل 08 نسخ مع إستشارة مجموعة من الأشخاص و المصالح العمومية وكذا الجمعيات المعنية بالمشروع والتي في حالة عدم ردها في أجل 08 أيام من تلقي الملف أعتبر رأيها موافقة وهذا بعد تذكير مدته 48 ساعة⁽²⁾ هذا الملف يودعه رئيس المجلس الشعبي على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

ب- إختصاص الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليمياً بتسليم رخصة البناء: عدت هذه الحالات المادة 66 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير وهي البنايات و المنشآت التابعة للدولة و الولاية وهياكلها العمومية، منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 52.

(2) أشار المشرع إلى إستشارة خاصة أيضا مثل مصالح الحماية المدنية إذا كان تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري وكذا المصالح المختصة بالآثار التاريخية و السياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة، مصالح الفلاحة و البيئة للدولة على مستوى الولاية، المرجع نفسه، المادة 47.

و تخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية و حتى إقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي ذات المردود الفلاحي الجيد التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

ليضيف المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي 15-19 حالات أخرى مثل مشاريع الإستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عددها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة، إضافة إلى المنشآت المنجزة للممثلات الأجنبية و المنشآت المخزنة و الناقلة للطاقة و الماء، مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر⁽¹⁾ أما المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20-342 فهي التي تحدثت عن الوالي المنتدب وهي نفس صلاحيات الوالي.

ج-إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة البناء: ويكون مختصا بهذا في المشاريع ذات الأهمية الوطنية أو الجهوية بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽²⁾، مشاريع الإستثمار السياحي أو الصناعي أو التجهيزات العمومية ذات المنفعة الوطنية وكذا المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء و المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر⁽³⁾.

د-دراسة طلب رخصة البناء(التحقيق): في حال كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة البناء فإن هيئة إدارية تسمى الشباك الوحيد⁽⁴⁾ هي المختصة بدراسة

(1) المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق ل 22 نوفمبر 2020، المعدل للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71، المؤرخة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق ل 02 ديسمبر 2020، المادة 49.

(2) القانون 90-29، المرجع السابق، المادة 67.

(3) المرسوم التنفيذي 20-342، المرجع السابق، المادة 03.

(4) يتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه، ممثل الحماية المدنية-ممثل مديرية البيئة-ممثل مديرية السياحة-ممثل مديرية الثقافة-ممثل الصحة و السكان -ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز، المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 58.

الملف وله أن يستعين بأي شخص لمساعدته وفقا لنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 20-342، و ينشأ هذا الشباك بموجب قرار من لوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة للبلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة و يجتمع مرة في مقر البلدية كل ثماني أيام في دورة عادية و في دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

يحضر الملف ويرسل عبر رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المصالح المستشارة و التي لديها ممثلين في الشباك وهم المذكورون سابقا وفي نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهذا في أجل 8 أيام من إيداع الطلب ليفصل الشباك في أجل 15 يوما من تلقي الملف، حيث تقوم المصالح المختصة بالتعمير بصفتها صاحبة إختصاص الأمانة التقنية بجمع آراء الهيئات في أجل 8 أيام من تاريخ طلب الرأي ثم يحال الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الذي يصدر الرخصة إذا كانت من إختصاصاته، أما إذا كانت من إختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير فإن الملف يحول في 7 نسخ عبر مصلحة التعمير التابعة للبلدية للولاية قصد إبداء الرأي المطابقة في أجل 8 أيام من إيداع الطلب وهذا من قبل الشباك الوحيد للولاية (يتكون من الوالي أو الوالي المنتدب-رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثل عنه-عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما أعضائه-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني-مدير أملاك الدولة أو ممثله-المحافظ العقاري أو ممثله...إلخ)⁽¹⁾ ويجب على الشباك الوحيد الفصل في أجل 15 يوما.

هـ-مضمون قرار رخصة البناء: الحالة العادية هي أن يتم الموافقة على منح رخصة البناء من المصالح المختصة أيا كانت حيث يرفق قرار الموافقة بنسخة من الملف إلى طالب الرخصة وهذا عبر مصالح التعمير التابعة للبلدية في حال كانت من إختصاص رئيس

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 59.

المجلس الشعبي البلدي، ومن قبل مصالح التعمير للولاية إذا كانت من إختصاص الوالي، من المديرية العامة للتعمير للوزارة إذا كانت من إختصاص الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾.

يمكن أن يرفض منح رخصة البناء والذي يبلغ للمعني مرفقا بنسخة من الملف وهذا بعد تسبيب قرار الرفض و الذي يكون إما رفض قانوني وجوبي مثل إذا كان مشروع البناء مخالفا لمخطط شغل الأراضي(المادة 52 الفقرة 01 من م ت 15-19) أو كان موقع البناء يعرضه لأخطار طبيعية أو كان البناء لا يحترم الإرتفاقات الخاصة بالطرق المؤدية إليه⁽²⁾، وهناك حالات رفض تقديرية للإدارة مثل أن يكون البناء في قطاع ليس به مخطط شغل الأراضي أو كان مشروع البناء غير مطابق للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽³⁾.

و يمكن للإدارة تأجيل البث في منح رخصة البناء وهذا في أجل سنة على الأكثر عندما تكون أدوات التعمير في طريق الإعداد⁽⁴⁾، أو إذا لم ترد الجهات المعنية على رخصة البناء لا بالموافقة أو الرفض مع مرور الأجل القانونية فلطالب الرخصة الطعن لدى مصالح الولاية والتي عليها الرد في أجل 15 يوما، وإذا لم ترد فللطالب طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران والتي تأمر المصالح الولائية بالرد على المعني و الذي إذا لم يقتنع له أن يلجأ للقضاء بعد التظلم⁽⁵⁾.

يمكن أيضا إصدار رخصة البناء لكن بتحفظ أو إلتزام حيث يقبل قرار البناء لكن على المعني تعديل ما تشير إليه الإدارة كجعل اشغال البناء متناسقة مع الشكل الحضري المحلي هذا من جهة التحفظ، أما من جهة الإلزام فإذا كان المشروع يحتاج إلى تهيئة خارجية أو خدمات معينة فيمكن منحه رخصة البناء مع القيام بالتهيئة الخارجية المناسبة مثلا.

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 55.

(2) دريسي ميلود، المرجع السابق، ص 250.

(3) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 52.

(4) القانون 90-29، المرجع السابق، 64.

(5) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 62.

و-أثار قرار رخصة البناء: إن رخصة البناء ترتب آثار و إلتزامات على كلى طرفي هذا القرار فالإدارة ملزمة بتبليغ المعني بقرارها مسببا ونسخة عن الملف (المادة 50 م ت 15-19) وهذا في أجل 20 يوما من إيداعه الطلب، كما يجب على الإدارة نشر القرار المتضمن رخصة البناء بلوح التعليقات على مستوى البلدية المعنية لإبلاغ الجمهور ومدة النشر هي سنة واحدة وشهر واحد⁽¹⁾، أخيرا يجب على الإدارة الرقابة على أشغال البناء حيث يجب على الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المحلفين المفوضين زيارة كل مشاريع البناء للقيام بالمعاينة لمدى إحترامها للرخصة و القوانين المتعلقة⁽²⁾.

أما من جهة طالب رخصة البناء فهو ملزم بالإعلان عن فتح الورشة وهذ بتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وهو المذكور في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى ولم ينص عليه المرسوم التنفيذي 15-19، كما يجب وضع لافتة مرئية وسياج للحماية حيث تتجاوز أبعاد اللافتة 80 سنتيمتر يوضح فيها مراجع رخصة البناء ونوعه إرتفاعه وتاريخ إفتتاح الورشة و المعلومات المشابهة⁽³⁾، و أهم إلتزام لطالب الرخصة هو الإلتزام بها وعدم مخالفتها لأن أي شيء من هذا القبيل يعرض صاحبها للمسائلة القانونية.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

يسعى المشرع الجزائري لضبط المجال العمراني عبر عدة أدوات وقواعد ووسائل والتي يبرز ضمنها ما يعرف بنظام الرخص حيث يشترط القانون على مالك العقار الحصول على تراخيص قبل بداية التشييد وهذا لتنظيم الملكية العقارية التي إذا ما تم بنائها بطريقة أو في موقع خاطئ فإنه يصعب تصليح هذا، لذا بعد رخصة البناء تبرز رخصة التجزئة كآلية قبلية للتنظيم العمراني، لما لها من أهمية في رسم معالم المدينة و التجمعات الحضرية لأنه المشرع عند تنظيمه لرخصة التجزئة إقترنها مع رخصة البناء في عديد المواد القانونية سواء

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 56.

(2) القانون 90-29، المرجع السابق، 73.

(3) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 60.

من خلال القانون 90-29 المعدل و المتمم أو المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم هو الآخر، وهذا من المادة 57 إلى 59 من القانون الأول ومن المادة 07 إلى 31 في المرسوم الثاني.

1- مفهوم رخصة التجزئة

لهذه الرخصة أهمية بالغة حيث تتيح لصاحبها تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع وإستعمالها سكنيا أو تجاريا أو صناعيا أو خدماتيا وفقا للضوابط القانونية فـللتجزئة أثر مادي يتمثل في تغيير حدود ومساحة القطعة الأرضية محل التجزئة، ولها أثر قانوني يتمثل في إستحداث قطع أرضية جديدة مستقلة عن القطعة الأرضية مما يعني ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾ ، كما أن رخصة التجزئة هي عملية رقابة إدارية سابقة لأي تغيير عمراني وهذا بهدف ضبطه و التحكم فيه من جهة وإعلام الإدارة بالعمليات على البناء من جهة أخرى كالعالم بالكراء مثلا والتي تصدر بموجبه الإدارة شهادة الإستغلال، غضافة على أن الحائز على رخصة التجزئة بإمكانه أن يحتج لحصوله على عمليات التوصيل لمنزله من ماء وغاز وكهرباء لأنها سند قانوني ورسمي⁽²⁾.

أ- تعريف رخصة التجزئة

لابد من محاولة إعطاء تعريف لرخصة التجزئة وهو نفس الطريق الذي سلكه المشرع الجزائري في عديد المواد القانونية إذ تنص المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها"، بما أن دور المشرع التنظيم وليس

(1) حيث تنص المذكرة رقم 1479/2000 المؤرخة في 28 مارس 2000 على أن رخصة التجزئة تعد بمثابة وثيقة رسمية ترتب آثار مباشرة في تغيير العناصر القانونية و المادية لمحتوى البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية و التي يجب عليها شهر هذه الرخصة.

(2) قندوز سناء، محاضرت في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016-2017، ص64.

التعريف فإن أغلب تعريفاته تكون ناقصة وغير مضبوطة مثل هذه المادة السابقة وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير نجد الفرق بينهما حيث تنص على أنه "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد البنايات"، يلاحظ التشابه بين التعريفين ومدى نقصهما فلل الآن لم يذكر هل هذه الرخصة قبلية أو بعدة ولم يعطي مبررات لها سوى أنها لتقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع.

عرف القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها رخصة التجزئة أيضا حيث ينص على أنها "...التجزئة القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير..."⁽¹⁾ ، جاءت هذه المادة بالجديد حيث أشارت إلى أن التجزئة لتكون لغرض الإيجار أيضا وليس البيع فقط و أهم ما أشارت إليه هو أنها تكون وفقا لأدوات التعمير أي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، هذا من جهة القانون أما من جهة الفقه هنالك عديد التعريفات للملكية العقارية بل وحتى ظهر تيار يعرفها من خلال التجزئات العقارية التي إنتشرت بكثرة سابقا وحاليا، لكن يمكن القول أن رخصة التجزئة هي "قرار إداري يشترطه القانون لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، فإنها إلزامية لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته

(1) القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 01 شعبان 1429 الموافق ل3 غشت 2008، المادة 02.

غير المبنية، تمنحها السلطة الإدارية المختصة سواء كان طالبها شخص طبيعيا أو معنويا⁽¹⁾، كل هذا بغرض مطابقة أسس التعمير المختلفة.

ب- خصائص رخصة التجزئة

لرخصة التجزئة عدة مميزات تتمتع بها وتفرقها عن غيرها من الرخص وهو السبب الحقيقي في تفعيلها فهي مزيج بين ما تصبو إليه و ما تتميز به وهي كما يلي:

1- رخصة التجزئة وثيقة إدارية: تصدر في شكل قرار إداري من الجهة المختصة بها وهذا وفقا لشكل قانوني معين تبعا لإجراءات محددة سلفا ضمانا لحقوق الأفراد الملزمين بها⁽²⁾.

2- خضوع رخصة التجزئة لإجراء الشهر العقاري: وهذا ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم حيث تنشر السلطة التي وافقة على تجزئة الأرض و على نفقة طالبها القرار المتضمن التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال أجل الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، فرخصة التجزئة تحدث قطع أرضية جديدة مستقلة عن الأرض الأصلية مما يوجب تعديله في السجلات العقارية.

3- مطابقة رخصة التجزئة لأدوات التعمير: هذه الأخيرة هي الضابط المرجعي لكل الرخصة و الشهادات فلا يعقل أن تتم واحدة خارج الإطار العام للمخططات العمرانية⁽³⁾ وهو ما أكدته المادة 02 من القانون 08-15 بقولها من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

(1) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة(القانون وتسيير الإقليم)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2012-2013، ص 95.

(2) أفلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 167.

(3) بوطيارة ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2014-2015، ص 62.

4-خضوع منازعات رخصة التجزئة للقضاء الإداري: بما أن هذه الرخصة تتم وفقا لقرار إداري وإتباعا لإجراءات وشكل قانوني محددين فإن أي نزاع يثور حولها يمكن لطالبيها التوجه للقضاء الإداري المختص حسب الجهة المصدرة للرخصة.

5-تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام: حيث أن أحكامها عبارة عن قواعد أمر لا يمكن الإتفاق على مخالفتها كما أنه ليس للإدارة أي سلطة تقديرية فيها⁽¹⁾.

2-نطاق تطبيق رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي عملية إلزامية لتقسيم الملكية العقارية الواحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها وهذا بهدف التشييد و البناء عليها لأي غرض⁽²⁾، فهي تحمي المصلحة العامة العمرانية فإذا لم تكن الأرض المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي أو القواعد العامة للتعمير في حالة غيابها فيمكن للإدارة عدم تسليم هذه الرخصة⁽³⁾، وهو نفس الأمر إذا كانت الأراضي المجزئة غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽⁴⁾ ، يمكن القول أنه هذا هو النطاق الخاص برخصة التجزئة مع الإستثناء في عدم طلبها عندما يتعلق الأمر بالهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة للدوائر و الهيئات و المؤسسات الوزارية⁽⁵⁾ وهو نفس الأمر السابق الذكر في رخصة البناء، أما من حيث الزمان فإن المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم تنص على أنه تعتبر رخصة التجزئة

(1) حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019، ص44.

(2) عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص183.

(3) مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، دون تخصص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة 1، 2013-2014، ص102.

(4) عزري الزين، المرجع السابق، ص44.

(5) مصطفى عايدة، المرجع السابق، ص103.

ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

3- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

بما أن عملية التجزئة تتم بقرار إداري يخضع لإجراءات معينة فإن عملية إستخراج هذه الرخصة محددة قانونا بشروط تطبق على طالبها من جهة وعلى الإدارة من جهة أخرى وهو ما يجب إحترامه وإتباعه، حيث يختلف طالب هذه الرخصة عن طالب رخصة البناء فلكل منهما نظامه القانوني الذي يخضع له، هو يتوسع في طالب رخصة البناء ويضيق في طالب رخصة التجزئة، مما يعني ضرورة بيان هذا وفقا للأطر القانونية لأن التجزئة ليست مجرد عملية تقسيم قطعة أرضية بل هي عملية بناء متكامل ومنسجم مع كل ما ينظم عملية العمران وهذا وفق ما يلي:

أ- صفة طالب الرخصة: ربط المشرع الجزائري البناء بملكية الأرض و هذا قصد إستخراج رخصة البناء وربط هذه الأخيرة برخصة التجزئة مما يعني أن مالك القطعة الأرضية أو القطع الأرضية هو الذي يستطيع طلب رخصة التجزئة⁽¹⁾، كما أنه للوكيل أيضا أن يستخرج هذه الرخصة⁽²⁾ حيث أن المالك يثبت ملكيته عن طريق عقد الملكية أو الدفتر العقاري أو الهبة وغيرها حسب الحالة أما الوكيل فلا بد له من عقد وكالة وفقا للمادة 571 من القانون المدني الجزائري أما إذا كان الوكيل شخصا معنويا فله أن يرفق طلبه بنسخة من القانون الأساسي لهذا الشخص الإعتباري طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم المتعلق بعقود التعمير.

مما يعني أن المستأجر أو الهيئة العامة صاحبة حق التخصيص لا يمكن لها طلب رخصة التجزئة هذا من الناحية القانونية لكن الواقع المعاش يظهر أن الجهة التي تستفيد من نزع

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 50.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 08.

الملكية الخاصة للمنفعة العامة أن تطلب رخصة التجزئة لإقامة البنايات، ربما لأنها صارت بمثابة المالك الأصلي في نظر المشرع لأن المشرع الفرنسي يمكن كل شاغل دائم لقطعة أرضية من طلب هذه الرخصة طبقا لنص المادة 04 من قانون التعمير الفرنسي⁽¹⁾.

ب-الملف المرفق برخصة التجزئة: إشتراط القانون الجزائري عديد المرفقات بملف إستصدار رخصة التجزئة نذكر من بينها تصميم للموقع و التصاميم الترشيدية وفق سلم معين تبين حدود القطعة الأرضية ومساحتها مع رسم شبكة الطرق وقنوات تمويل المياه الصالحة للشرب، و أيضا موقع مساحات توقف السيارات يضاف إلى هذا مذكرة توضح طرق معالجة المياه الراسبة و طرق تصفية الدخان، و مذكرة أخرى تبين قائمة القطع الأرضية المجزأة وتوضيح عدد المساكن و الإرتفاقات المختلفة ودراسة التأثير على البيئة و دراسات جيوتقنية تعد من مخبر معتمد.

برنامج أشغال يوضح الخصائص التقنية للمشروع و الشبكات و التهيئة و دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية للمنفعة العامة خاصة المساحات الخضراء و المغارس، حيث يتم إعداد الملف البياني و التقني من قبل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير يؤشر عليه المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي⁽²⁾.

ج-التحقيق في طلب منح رخصة التجزئة: يودع المالك أو وكيله الملف كاملا كما تم الإشارة سابقا من وثائق تقنية و مذكرات في شكل خمس 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتم إقامة المشروع فيه⁽³⁾، وهو ما أكدته المادة 61 من القانون 90-29 المعدل و المتمم حيث يتم التحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي وحتى القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حال غياب هذه الأدوات، و أيضا مراقبة الإنعكاسات التي تنجم عن التجزئة من حيث النظافة و

(1) عزري الزين، المرجع السابق، ص45.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 09.

(3) المرجع نفسه، المادة 19.

الملائمة الصحية و الأماكن المجاورة و المواقع و المناظر الطبيعية أو الحضرية، وحتى مدى إنعكاسات التجزئة على حركة المرور، التجهيزات و النفقات العمومية للبلدية⁽¹⁾ حيث يحول الملف إلى مصلحة الشباك الوحيد التي تحتوي ممثلي عديد الإدارات التي تعطي رأيها حول المشروع في أجل 15 يوما من إستلام الملف و إلى أعتبر رأيه موافقة⁽²⁾.

د-الجهات المختصة بالموافقة على طلب رخصة التجزئة: حدد القانون عدة أشخاص عمومية بإمكانها إصدار هذه الرخصة وهو وفق ما يلي:

1-إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة: وفقا للمادة 65 من القانون 29-90 المعدل و المتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية أو الدولة يختص بمنح رخصة التجزئة بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي رئيس البلدية الوالي بنسخة من الرخصة، أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يسلمها بعد الإضطلاع على الرأي الموافق للوالي وهذا عبر الشباك الوحيد للبلدية بنفس الشيء مع رخصة البناء⁽³⁾ ، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ القرار في أجل شهرين (2) من إيداع الطلب وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2-إختصاص الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا بتسليم رخصة التجزئة: تتشارك رخصة البناء ورخصة التجزئة من حيث إختصاصات الوالي في إصدارهما وهذا واضح من خلال المادة 66 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وهي البناءات و المنشآت التابعة للدولة و الولاية وهياكلها العمومية، منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 11.

(2) المرجع نفسه، المادة 12 الفقرة 02.

(3) المرجع نفسه، المادة 14.

و تخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية، وكذا المناطق الواقعة في الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة⁽¹⁾.

إضافة إلى للمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، وكذا المشاريع الإستثمارية بما فيها ذات الأهمية الوطنية⁽²⁾، وهو المطبق على الوالي المنتدب أيضا⁽³⁾ ويجب تبليغ القرار إلى المعني في أجل ثلاثة (3) أشهر من إيداع الطلب وفقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19.

حيث يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية بإرسال الملف في أربع (4) نسخ للجهات المختصة في أجل شهر (1) من إيداعه على مستوى البلدية⁽⁴⁾.

3-إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة التجزئة: ينعقد هذا الإختصاص في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁽⁵⁾ وهذا بعد أخذه رأي الوالي أو الولاية المعنيين لكن كل هذا ألغي بصدور المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، حيث لم يصبح للوزير المكلف بالتعمير صلاحية في إصدار رخصة التجزئة.

ه-مضمون قرار رخصة التجزئة: بعد نهاية المراحل السابقة يتم الفصل في طلب رخصة التجزئة وهذا وفقا لحالات محددة لما تطابقها مع القانون من عدمه وفق مايلي:

1-قبول طلب رخصة التجزئة: هي الحالة الطبيعية و التي تكون حين توافر الشروط القانونية في مشروع التجزئة من حيث مطابقته لأدوات التعمير أو القواعد العامة⁽⁶⁾ وهو ما

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المواد من 44 إلى 49.

(2) المرسوم التنفيذي 20-342، المرجع السابق، بالمادة 15.

(3) المرجع نفسه، المادة 22.

(4) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 15.

(5) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 67.

(6) عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص86.

أكدته المادتين 11 و 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم، بهذا يكون طالب الرخصة قد إحترم قواعد النظام العام العمراني أي ما تعلق بالنظافة و الملائمة الصحية و حماية المواقع و المناظر الطبيعية و الحضرية و إلا رفضت الإدارة المعنية منح الرخصة بهذه العلة و التي تمثل إجراء جوهري يجعل القرار محل قابلية للطعن القضائي⁽¹⁾، حيث يبلغ المعني بالقرار مرفقا بنسخة من الملف وتبلغ مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما توضع نسخة تحت تصرف الجمهور في مقر البلدية المعنية، وتحفظ نسخة بأرشفيف الولاية كما يتم شهر الرخصة لدى المحافظة العارية في أجل شهر من الإعلان عن منحها وهذا على نفقة طالها⁽²⁾ و أخيرا يجب عليه أن يضع لافتة مستطيلة الشكل يبدأ الأشغال تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتر بين فيها مراجع الرخصة و الأرض وهذا وفقا للمادة 29 من القانون 90-29 المعدل و المتمم .

2-رفض طلب رخصة التجزئة: يمكن للجهات الإدارية رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت المشروع مخالف لمخطط شغل الأراضي أو كان في بلدية لا تملك هذا المخطط و التي تحل محله القواعد العامة للتهيئة و التعمير والتي إذا خالفها طالب التجزئة كانت سبب لرفضها⁽³⁾، فلرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في منح الرخصة من عدمها بالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزئة لأدوات التعمير وهو ما يمثل مساسا بالنظام العام خاصة العمراني منه⁽⁴⁾.

(1) كمال تاكاوشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم، الجديد 15-19، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 9، العدد 01، 2017، ص433.

(2) واضح فاطمة، الإجراءات القانونية لإستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها، مجلة تشريعات التعمير و البناء، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 03، 2017، ص239.

(3) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 17.

(4) موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل م د في قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018-2019، ص109.

3-تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة: تبرز هذه الحالة عندما تكون أدوات التهيئة و التعمير في حالة إعداد وهذا التأجيل يكون لمدة سنة واحدة⁽¹⁾، وهو ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي تحيل إلى القانون 90-29 ، وهذا إجراء سليم من قبل المشرع الجزائري لأن الأصل في رخصة التجزئة أن تتوافق مع أدوات التعمير في إذا كانت هذه المخططات في مرحلة الإعداد فقط وليس المصادقة يمكن تأجيل الفصل في طلب الرخصة في حدود سنة وهي مدة كافية للصدور و الإنتهاء من إعداد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي.

الفرع الثالث: رخصة الهدم

لا تقل رخصة الهدم أهمية عن رخصتي البناء و التجزئة فهي تسلسل منطقي وواقعي لهما فكل بناء أو تجزئة قد ينجم عنه هدم قصد التهيئة و التعمير السليم كإعادة تشييد بناء جديد محل بناء قديم، كما أن عملية الهدم قد تمس بالنظام العام العمراني لذا نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29 المعدل و المتمم و القوانين ذات الصلة، فمن حق الأفراد هدم ما يريدون لكن وفقا لشروط قانونية محددة سلفا لأن عملية الهدم قد يكون لها اثر إيجابي مثل وقوع العقار فمكان حساس و إستراتيجي حيث أن هذا المكان عادة مايقع في وسط المدينة في بنايات قديمة قد تعود للفترة الإستعمارية مما يحتم إعادة تأهيله بداية بالهدم بغرض تحويله إلى بناء سكني أو خدماتي أو تجاري⁽²⁾.

بالرغم من أن المالك يتصرف في مجال ملكه إلا أن المشرع الجزائري قام بتصفيد هذه الحرية من قبل الجهات الإدارية المختصة حيث تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية قبلية لأي عملية هدم⁽³⁾، وهي أداة إجبارية لكل شخص طبيعي أو معنوي أي كان القانون الخاضع له

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 64.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ط1، دار الهومة، الجزائر، 2002، ص223.

(3) مقلاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص160.

عام أو خاص لذا وجب بيان كل ما يتعلق بهذه الرخصة من جانب مفاهيمي أو تنظيم قانوني.

1-تعريف رخصة الهدم

الملاحظ على المشرع الجزائري عدم إهتمام بتنظيم رخصة الهدم بنفس الزخم و المواد القانونية التي نظمت كل من رخصتي البناء و التجزئة، و يظهر هذا جليا من خلال البحث عن تعريف تشريعي لرخصة البناء حيث إكتفت المادتين 60 من القانون 90-29 المعدل و المتمم والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم بالقول أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم خاصة الواقع في المناطق المحمية بالقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، مما يحتم اللجوء إلى الفقه و الذي تعددت تعريفاته لهذه الرخصة حيث عرفت بأنها "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال"⁽¹⁾، وهنالك من عرفها على أنها "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة بناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁽²⁾، لكن هذا التعريف ربط الرخصة بأماكن معينة فقط دون غيرها بعكس ما نص عليه القانون كالمناطق المذكورة في المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

من خلال كل هذا و يجمع عناصر رخصة البناء و منع أي شيء خارج عنها يمكن القول أنها عبارة عن "قرار إداري سابق صادر عن جهة إدارية مختصة حصرا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، يسمح للمرخص له بهدم كل بناء أو الإطاحة بالجزء القائم منه لعدم

(1) بن ديدة محمد، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 02، 2021، ص5.

(2) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مخبر القانون الإجتماعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 02، العدد 05، 2018، ص104.

صلاحيته و مساسه بالنظام العام العمراني، أو لأنه آيل للإنهيار بحيث يشكل خطرا على أمن وسلامة الأفراد، أو لكونه واقعا في مناطق محمية"⁽¹⁾ .

أ-خصائص رخصة الهدم

لكل رخصة مميزات تتمتع بها وتفرقها عن غيرها من الرخص سواء بسبب الموضوع التي تنظمه أو الهدف الذي تسعى إليه أو بالنظر إلى طبيعة خاصة فيها وهو المتوفر في رخصة الهدم التي تتميز بمايلي:

1- صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة: تصدر رخصة الهدم حصرا عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾ مما يعني أنها قرار إداري محلي يوجب إتباع إجراءات و اشكال محددة قانونا وإلا كان القرار معيبا لمخالفة ركن الشكل و الإجراءات⁽³⁾.

2- أن يتضمن القرار الإداري هدم بناء كلياً أو جزئياً: لابد أن يكون أثر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء المحو الكلي أو الجزئي للبناء أي بإزالة ومحو أثر البناء القائم تماما أو جزء منه بغرض التعديل أو التحسين أو أي سبب يراه طالب الرخصة وهو غير مخالف للقانون⁽⁴⁾.

3- الطابع العام لرخصة الهدم: ويظهر جليا هذا من خلال إلزام كل شخص طبيعي أو معنوي مهما كان عام أو خاص للحصول مسبقا على هذه الرخصة قبل اي عملية هدم⁽⁵⁾، و لا يعني فرضها في مناطق محددة بأنها ذو طابع خاص بل العكس من ذلك تماما فهي محددة بمناطق مثلها مثل الرخص السابقة.

(1) دريسي ميلود، المرجع السابق، ص ص 279-280.

(2) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 68.

(3) عزري الزين، المرجع السابق، ص 57.

(4) عوايد شهرزاد، المرجع السابق، ص 89.

(5) دريسي ميلود، المرجع السابق، ص 280.

4-الطابع المادي لرخصة البناء: حيث أنها تحدث اثرا بالغ في البناء محل الرخصة سواء بالهدم الكلي أو الجزئي دون النظر إلى الغرض منه⁽¹⁾، حيث يجب على صاحب البناية الذي حصل على رخصة البناء أن يصرح بفتح ورشة⁽²⁾ بالنظر لما للعملية من تغيير مادي كالغبار و كذا المنظر العام.

ب-نطاق تطبيق رخصة الهدم

يظهر نطاق تطبيق رخصة الهدم من خلال المادة 60 من القانون 90-29 المعدل و المتمم و التي تحيل بدورها إلى المادة 46 من نفس القانون حيث أن المناطق التي توجب فيها عملية الهدم الحصول على رخصة مسبقة هي، كل الأقاليم التي تتوفر على ميزات طبيعية خلابة و تاريخية و ثقافية أو مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي أو المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، يلاحظ من هذا ربط المشرع الجزائري رخصة الهدم بمناطق محددة على سبيل الحصر في هذه المادة يضاف إليها ما جاء في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم و التي أضافت كل المناطق المحمية المذكورة في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي مما يعني أن المشرع الجزائري عن تنظيمه لرخصة الهدم لم يهتم بالجانب الحضري أو العمراني بل بالمناطق ذات البعد الطبيعي و الثقافي و الجمالي.

أما من حيث الأشخاص فإن مالك البناية محل الهدم له أن يطلب هذه الرخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويمكن للحائز الحامل لشهادة الحياة الصادرة عن البلدية أيضا أن يطلب هذه الرخصة⁽³⁾.

(1) أفلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 200.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 82.

(3) تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، 2018-2019، ص 286.

2- إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

تم تنظيم رخصة الهدم بمجموعة من الإجراءات بالنظر إلى أهميتها البالغة من حيث خطورة فعل الهدم من الجانب الأمني و الصحي على السكان لذا وجب إحترام تعليمات تقنية صادرة عن السلطات الإدارية المختصة مما يسهل هدم البنايات بطريقة سريعة و آمنة، كما أن هذه الرخصة تحمي أيضا طالب الرخصة المكلف بالهدم خاصة عندما يتعلق الأمر ببنايات مهددة بالسقوط⁽¹⁾ من هنا كان لابد من ربط الحصول على رخصة الهدم بإجراءات محددة قانونا.

أ- صفة طالب رخصة الهدم: حدد القانون المنظم لرخصة الهدم طالب الرخصة في أشخاص معينين بداية بمالك البناية الآيلة للسقوط و الذي يثبت ملكيته بعقد ملكية أو دفتر عقاري أو حيازة في حالة التقادم⁽²⁾ و الذي أشارة إليه أيضا المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير ، كما يمكن للوكيل المالك أن يتقدم بطلب للحصول على هذه الرخصة عندما تكون وكالته طبقا للأطر القانونية في القانون المدني الجزائري، أما المؤسسات العمومية التي خصصه لها بناية و تريد الهدم فلا بد أن تقدم نسخة عن العقد الإداري في إطار تزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة⁽³⁾.

ب- الملف المرفق بطلب رخصة الهدم: حيث يعد هذا الملف مكتب دراسات في الهندسة المدنية يؤشر على كل وثائقه مهندس معماري ومهندس مدني وهذه الوثائق هي تصميم الموقع، مخطط للكتلة معد بسلم محدد و تقرير و تعهد بالهدم بوسائل لا تعكر إستقرار المنطقة، و إذا كانت البناية المراد هدمها تتواجد على أقل من ثلاث (3) أمتار من البنايات المجاورة لابد من إرفاق الملف بمحضر خبرة يشير إلى الطرق التي يتعين إستعمالها في

(1) تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 192.

(2) عزري الزين، المرجع السابق، ص 59.

(3) عوايد شهرزاد، المرجع السابق، ص 91.

الهدم، وكذا مخطط مراحل الهدم و آجالها ومخطط بمقياس معين يحدد الجزء المراد هدمه و الجزء المحفوظ به و أخيرا التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره⁽¹⁾.

ج-دراسة ملف طلب رخصة الهدم: يوضع ملف رخصة الهدم في شكل ثلاث(3) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إستلام⁽²⁾ و الذي يعلق في لوح التعليقات القانونية على مستوى البلدية لإبلاغ الجمهور قصد إبداء أي إحتجاج على الأمر⁽³⁾، ثم يقوم الشباك الوحيد السابق المشاركة إليه و المشكل من ممثلي أغلب المديريات المحلية الذين يبدون رأيهم في أجل 15 يوما بدءا من تاريخ إستلام الملف لتتكفل مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع هذه الآراء⁽⁴⁾، وهو ما أكدته المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم وتكون مدة تحضير الرخصة في أجل شهر(1) من تاريخ إيداع الطلب⁽⁵⁾، و لم يبين القانون حالة سكوت الجهات المستشارة وعدم ردها على طلب رخصة الهدم⁽⁶⁾ لكن هذه الحالة تم معالجتها في مضمون رخصة الهدم كما سوف يتضح في العنصر القادم، كما أن المختص الوحيد بمنح هذه الرخصة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا دور للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فيها مثل الحال في رخصتي البناء و التجزئة و هو الذي وجب تداركه فالهدم أخطر على الطابع الحضري و البيئي من البناء و التجزئة⁽⁷⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 72.

(2) المرجع نفسه، المادة 73.

(3) حيدور جلول، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2016-2017، ص 124.

(4) بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات الخاصة بها، مجلة اليحوت و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلدة 02، العدد 10، دون سنة نشر، ص 119.

(5) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 75.

(6) بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص 130.

(7) عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 206.

3-مضمون قرار رخصة الهدم

بعد كل هذه الإجراءات المحددة و الملف المرفق وفقا للشروط التنظيمية يمكن البث الآن في طلب رخصة الهدم وهو المحدد قانونا أيضا وفق ثلاث حالات لكل سببها القانوني وفق مايلي:

أ-قبول طلب رخصة الهدم: حين إستقاء هذه الرخصة لكافة الشروط القانونية فإنه لابد من إصدار القرار بالموافقة عليها خاصة أنه لا يمكن رفضها إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار بناية⁽¹⁾، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم المعني رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد للبلدية⁽²⁾ ليقوم صاحب الطلب بالإعلان عن فتح ورشة الهدم وفقا للشروط القانونية في المادتين 83 و 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لعقود التعمير و تسليمها، كما أن رخصة الهدم تصبح منقضية في بعد الحالات كعدم حدوث الهدم بعد مرور خمس(5) سنوات لكن المشار هنا أن المرسوم التنفيذي 15-19 في ملحقه المتعلق بنموذج رخصة الهدم ينص صراحة على إنقضاء رخصة الهدم بمرور ستة أشهر إذا لم تحدث عملية الهدم، مما يضعنا أمام مهلتين قانونيتين لإنقضائها فما هو الحل؟ بتحليل نظرة المشرع الجزائري لهذه الرخصة يتضح أنه ربطها و أجبر قبول منحها إذا كانت البناية آيلة للزوال فمن هذا المنطلق لا يعقل إنتظار هدم بناية تشكل خطر بإنهيارها في أي وقت لمدة 5 سنوات كاملة، فالأقرب للصواب هو إنتظار مهلة 6 أشهر و إلا فقدت رخصة الهدم قيمتها وهدفها الحقيقي بحماية البيئة الحضرية و المناطق المحمية، كما تنقضي الرخصة إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة(1) واحدة، و أخيرا في حالة إلغاء الرخصة بقرار من العدالة⁽³⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 76.

(2) المرجع نفسه، المادة 78.

(3) المرجع نفسه، المادة 85.

ب- **رفض طلب رخصة الهدم:** في حالة لم تكن رخصة البناء مطابقة للشروط التنظيمية فإنها حتما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي رفضها أو قبولها بتحفظات و إلا فما الفائدة من وضع شروط قانونية لها، وهو ما يبلغ إلى المعني بالطلب مع تعليل بأسباب الرفض⁽¹⁾ و الذي يمكن طالب الرخصة من الطعن لدى الولاية مقابل وصل إستلام وهو المطبق أيضا في حالت سكوت الإدارة وعدم ردها⁽²⁾، و للإدارة مهلة 15 يوما لإصدار قرارها بالتسليم أو الرفض وفي حالة مرور هذه المدة دون رد الإدارة يمكن للمعني القيام بطعن ثاني لدى الوزير المكلف بالتعمير و الذي ينتج عنه أن تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد بالإيجاب على حسب المعلومات المرسلة من طرفها أو الإخطار بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ الطعن، وهذا كاله حسب المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم.

ج- **تأجيل البث في طلب رخصة الهدم:** لم ينص المشرع الجزائري على هذه الحالة لأنها تتنافى مع الطبيعة الخاصة لرخصة الهدم التي تتميز بالإستعجال و الخطورة خاصة في البنايات المهددة بالسقوط بل وألزم ضرورة الفصل في طلب الرخصة في أجل شهلا واحد⁽³⁾.

المطلب الثاني: الشهادات الإدارية العمرانية

تتماشى الرقابة العمرانية القبلية المتمثلة في الرخص الإدارية مع الشهادات الإدارية و التي تكون عادة بعد عملية البناء لتمثل وسيلة رقابة بعدية لها صلة بالرخص الصادرة قبل التشييد مما يدل على الأهمية البالغة للعمران، حيث أحاطه المشرع الجزائري بنوعين من الرقابة لضمان عملية تهيئة وبناء عمراني سليم إذ تظهر ثلاث شهادات هي شهادة التعمير و شهادة

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق ، المادة 79.

(2) المرجع نفسه، المادة 79.

(3) لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، العدد 17، سبتمبر 2018، ص 350.

التقسيم وشهادة المطابقة ولكل دورها و الغرض منها في المجال العمراني وهو ما يتم بيانه بالتدرج.

الفرع الأول: شهادة التعمير

تعتبر هذه الشهادة بالغة الأهمية لأنها تبين لطالبها حقوقه العقارية و الإرتفاقية فالمادة 51 من القانون 90-29 المعدل و المتمم تنص على "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"، يلاحظ من خلال هذه المادة أن شهادة التعمير تكون قبل عملية البناء وهو الشيء المميز فيها فالقاعدة العامة أن الشهادات تكون بعدية للأشغال حيث تمنح كدليل على الإلتزام بالشروط المحددة في الرخص السابقة، لكن هذه الشهادة تتميز بتميز المجال الحساس الذي تنظمه فأغلب المجتمع حين البناء يجهل القوانين و المساحات الواجب إحترامها، مما يعني إمكانية وقوعه في الخطأ عند التشييد وهو ما يصعب إصلاحه مثلا بالهدم وهو أخطر من البناء بحد ذاته لذا وضعت التشريعات هذه الشهادة بغرض إستباق تجاوز القانون بما يبين لطالبها حقوقه العقارية، كما أنها غير إلزامية لصاحب البناء ولا يترتب أي جزاء في حالة عدم طلبها لكنها أداة مساعدة في عمليات التشييد المختلفة.

1-تعريف شهادة التعمير

نشأت هذه الشهادة في فرنسا وفقا للقانون المؤرخ في 16 جويلية 1971 وهذا لدخولها ضمن الممارسات الإدارية في مجال العمران حتى أصبحت شهادة إدارية منشأة للحق⁽¹⁾، وللبحث عن تعريفها لابد من المرور على المشرع الجزائري و الذي عرفها في المادة 51 كما رأينا في تهميد هذا المحور إضافة إلى المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير و الذي عرفها ب"...فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطع

(1) نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، ط1، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص62.

الأرضية المعنية...⁽¹⁾ جاء هذا التعريف أكثر تفصيلا من ما ورد في قانون التهيئة و التعمير وهو ما إستمد الفقه منه بعض التعريفات حيث عرفة شهادة التعمير أيضا بأنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة إلى الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير و حقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض و جميع الإرتفاقات المتعلقة بها⁽²⁾.

وعرفت أيضا بأنها "تعتبر من الوثائق التي تضبط القابلية للتعمير كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على إهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء و التنظيم العمراني"⁽³⁾ ، أو أنها "وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض و تكون قبل الشروع في أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء"⁽⁴⁾ من خلال ما سبق يمكن الخروج بتعريف جامع لكل ما تم ذكره قانونا وفقها حيث أن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية يطلبها المعني إختياريا طبيعيا أو معنويا كان، من الإدارة المختصة قصد معرفة قابلية التعمير و الإرتفاقات المتعلقة بقطعته الأرضية.

أ- خصائص شهادة التعمير

لشهادة التعمير أهمية بالغة من خلال أنها تبين مواصفات التهيئة و التعمير للقطعة الأرضية إضافة إلى الإرتفاقات المحيطة بيها وحتى الأخطار المختلفة وهو ما جعلها تتميز بخصائص معينة تتمتع بها وهي وفق ما يلي:

- وثيقة إدارية صادرة عن البلدية المختصة إقليميا.

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 85.

(2) أفلولي أولاد رايح صافية ، المرجع السابق، ص132.

(3) عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007-2008، ص 586.

(4) عميري أحمد، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير و البناء، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الأول، 2017، ص128.

-شهادة التعمير عبارة عن بطاقة معلومات حول القطعة الأرضية المراد إستغلالها.

-شهادة التعمير إختيارية لصاحب الأرض أن يطلبها أو عدم ذلك دون أي جزاء قانوني.

-شهادة التعمير وسيلة رقابية قبلية تحمي طالبا من المنازعة الإدارية للبناء⁽¹⁾.

ب-محتوى شهادة التعمير

قبل بيان ما تتضمنه هذه الشهادة فإن النزاع ثار حول الطبيعة القانونية لها و الذي يتضح جليا بتحليل القانون المنظم لها حيث أن تسليم هذه الشهادة يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾، هذا من جهة أما من جهة أخرى فإن الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 كنموذج عن شهادة التعمير ينص صراحة على عبارة قرار يتضمن شهادة التعمير مما يعني أن هذه الشهادة هي عبارة عن قرار إداري مثل باقي الرخص السابقة الذكر.

أما محتوى هذه الشهادة فهو بيان مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية إضافة إلى الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى، وخدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، إضافة إلى الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك (لاسيما ما تعلق بالتصدعات الزلزالية-تحرك القطعة الأرضية كالانزلاقات أو التميع..إلخ-القطع الأرضية المعرضة للفيضانات-الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة)⁽³⁾.

(1) مؤذن مامون، المرجع السابق، ص90.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 03.

(3) المرجع نفسه، المادة 04.

2- إجراءات منح القرار المتعلق بشهادة التعمير

رغم كون شهادة التعمير جوازية لكن هذا لا يعني أنها ليست محددة بشروط و إجراءات قانونية فهي تطلب من قبل المالك أو موكله أو أي شخص معني ك الموثق أو المحافظ العقاري⁽¹⁾، ويجب أن يتضمن طلب رخصة التهيئة ما يلي:

- طلبا خطيا ممضي من طرف صاحب الطلب.

- إسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- بطاقة معلومات تحتوي نفس المعلومات السابقة ما عدى هوية المالك⁽²⁾.

يودع هذا الطلب مرفقا ببطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة معها و المذكورة أعلاه في شكل نسختين⁽²⁾ بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ليتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية بالإعتماد على أداة التعمير⁽³⁾، كما يمكن لهذه المصلحة الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها مناسبة⁽⁴⁾.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار المتضمن شهادة التعمير للمعني خلال مدة خمسة عشر⁽⁵⁾ (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽⁵⁾ وينترتب على قبول شهادة التعمير أو

(1) أفلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق، ص132.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 03.

(3) المقصود هنا هو مخطط شغل الأراضي بالنظر لإختصاصه المحلي و التفصيلي وفي حالة غيابه يلجأ إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

(4) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 03.

(5) المرجع نفسه، المادة 04.

بطاقة المعلومات أن المعني عند طلبه رخصة البناء في المدة التي لم تتقضي فيها شهادة التعمير فإنه لا يمكن للإدارة المختصة أن تراجع أنظمة التهيئة و التعمير المذكورة في شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و التي تم على أساسها منحها كل هذا وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، أما فيما يخص بمدة صلاحية شهادة التعمير فهي محددة بمدة صلاحية أدوات التعمير لكن السؤال يطرح في حال غيابهما كيف نحدد صلاحية هذه الشهادة؟ حيث أنه في المرسوم التنفيذي الملغى 91-176 كانت محددة بسنة واحدة وهو الأمر الذي لم يتحدث عنه المرسوم التنفيذي الحالي، وفيما يخص بطاقة المعلومات فصلاحياتها ثلاث (3) أشهر⁽¹⁾.

في حالة رفض الإدارة أو سكوتها عن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات يمكن للمعني الطعن إداريا أمام مصالح الولاية و التي لابد أن ترد بتسليمها أو رفضها مع التسبب في أجل 15 يوما ، وفي حالة عدم الرد على هذا الطعن الأول لطالب الشهادة الطعن أمام الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر هذه المصالح جهات التعمير على مستوى الولاية بالرد على المعني في أجل 15 يوما من تاريخ هذا الطعن، ويمكن للمعني التوجه للجهات القضائية المعنية بعد هذا إذا لم يرضى بالقرار الصادر في حقه⁽²⁾.

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

أقر التشريع الجزائري عدة وسائل أو عقود كما سماها المرسوم التنفيذي 15-19 قصد تهيئة و ضبط العمران المحلي فهناك رخص تطلب وتحضر قبل بدية البناء و هنالك شهادات يمكن إجرائها بعد عملية البناء مثل شهادة التقسيم لما لها من أهمية في تحديد معالم

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق ، المادة 05.

(2) المرجع نفسه، المادة 06.

المدينة⁽¹⁾، حيث أن لهذه الشهادة دور فعال في معالجة بعض الإشكالات التي تظهر على العقار فهي تمكن كل ذي مصلحة من تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين.

1-تعريف شهادة التقسيم

قدم المشرع الجزائري تعريفا لهذه الشهادة في التشريع المعمول به حيث ينص قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل و المتمم على أنه: "تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة شهادة تعمير..."⁽²⁾ أما المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم في المادة 33 فقد عرفها: "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري..." يلاحظ على تعريف التشريع الجزائري التأكيد أن شهادة التقسيم تكون في العقار المبني وهذا ما يسهل تفريقها عن رخصة التجزئة من جهة، كما أنها لا تبين حقوق البناء أو الإرتفاقات أو أدوات التعمير مما يبعدها تماما عن شهادة التعمير وهو الذي نص عليه المشرع صراحة في نهاية المادة 59 من القانون 90-29 ، لذا فمن خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة التقسيم أنها وثيقة إدارية يطلبها صاحب العقار المبني لتقسيمه إلى قسمين أو أكثر دون أي تغيير في الحقوق العقارية.

يثار الحديث حول الطبيعة القانونية لهذه الشهادة وهو ما يتضح من خلال الإجراءات التي تمر بها لإستصدارها و التي سوف يتم بيانها فيما يلي من عناصر و التي تبين أن هذه الشهادة يطبق عليها كافة ما يطبق على القرار الإداري، فهي تصدر من سلطة إدارية وبطابع فردي يغير ويحدث آثار قانونية بالإنشاء و التغيير و الإلغاء حتى⁽³⁾ هذا ما دفع

(1) نجوى الهواري، القسمة الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2016-2017، ص 239.

(2) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 59.

(3) عايدة ديرم، المرجع السابق، ص101.

الكثيرين إلى القول أنها قرار إداري وليس وثيقة بل وذهب البعض إلى لوم المشرع بتسميتها بالشهادة عوض الرخصة⁽¹⁾، وربما يعود الأمر لكونها تطلب بعد البناء مما يميزها بالشهادة التي تكون بعدية أما الرخصة فهي تكون قبلية.

أ- خصائص شهادة التقسيم

تتميز هذه الشهادة بمجموعة من العناصر تميزها عن غيرها و تتوفر فيها فقط و المتمثلة في:

- شهادة التقسيم وثيقة إدارية تقدمها الإدارة المختصة لطالبا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

- شهادة التقسيم وثيقة عمرانية للتنظيم و التهيئة الحضرية و حمايتها.

- شهادة التقسيم تختص بالعقارات المبنية دون سواها.

- شهادة التقسيم تطلب عادة من الورثة⁽²⁾.

ب- إجراءات منح القرار المتعلق بشهادة التقسيم

إستخراج شهادة التقسيم يمر بمراحل قانونية محددة سماء ما تعلق بمن له الحق فيها أو بالجهة التي تصدرها أو بمضمونها وصولا إلى القرار النهائي وهو ما لابد من بيانه تدريجيا و بالترتيب حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به.

1- تقديم طلب الحصول على رخصة التقسيم: يقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم موقع عليه وفقا لنموذج محدد مسبقا في ملحق المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يرفق هذا الطلب بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لما يقتضيه القانون المدني أو نسخة من

(1) العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 215.

(2) زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص 26.

القانون الأساسي إذا كان المالك و موكله شخصا معنويا⁽¹⁾، الملاحظ أن المشرع حدد طالبي هذه الرخصة بأي شخص طبيعي أو معنوي كان مالك أو وكيل للمالك.

يرفق هذا الطلب بملف يتم إعداده من قبل مكتب هندسة معمارية عبر مجموعة من الوثائق يؤشر عليها من مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي وهي ما يلي:

-تصميم للموقع.

-التصاميم الترشيدية وفق سلم معين تبين حدود القطعة الأرضية و مساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحات الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم⁽²⁾.

يرسل طلب شهادة التقسيم رفقة الوثائق المرفقة في شكل خمس(5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية ليسجل هذا الطلب في وصل بالإيداع يسلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب هذه الشهادة في نفس اليوم، وهذا بعد التحقق من كافة الوثائق الضرورية و مدى تطابقها مع القانون على النحو المنصوص عليه⁽³⁾.

2-إجراءات تسليم شهادة التقسيم: يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس شكل رخصة البناء وهذا حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم، حيث يتأكد هذا الشباك من مدى مطابقة هذه الشهادة لمخطط شغل الأراضي إن وجد وفي حالة غياب هذا الأخير يتم التأكد من مطابقتها للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وحتى قواعد التعمير⁽⁴⁾، كما تقوم مصالح

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 34.

(2) المرجع نفسه، المادة 35.

(3) المرجع نفسه، المادة 36.

(4) المرجع نفسه، المادة 46.

التعمير بإستشارة كافة ممثلي الإدارات المحلية و حتى الجمعيات المحلية و مصالح البيئة وغيرها من المصالح بنفس شكل رخصة البناء إضافة إلى ممثلي الإدارات على مستوى الشباك الوحيد في أجل ثمانية(8) أيام من إيداع الطلب، و التي يجب أن تبدي رأيها في أجل ثمانية(8) أيام من تبليغها و إلا إعتبر سكوتها موافقة بعد تذكيرها في مدة ثمانية و أربعون ساعة (48) بعد الثماني (8) أيام⁽¹⁾.

3-إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم: الحالة الطبيعية هو تسليم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر(1) من تاريخ طلبها عندما تكون موافقة للشروط القانونية⁽²⁾، أما إذا كانت لا تحترم الشروط المنصوص عليها فإنه يتم رفض تسليمها وهذا وفق لما للإدارة من سلطة تقديرية و تنظيمية⁽³⁾ وفي حالة عدم رضا طالب الشهادة أو سكوت الإدارة وعدم ردها يمكنه الطعن أمام مصالح الولاية مقابل وصل، و التي يجب بعده تسليم الشهادة أو الرفض في أجل خمسة عشر(15) يوما من الطعن وفقا للمادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، و التي تمكن أيضا طالب الشهادة من الطعن أمام الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقي إجابة بعد الطعن الأول لتأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران المصالح الولائية بالرد في أجل خمسة عشر(15) يوما من إيداع الطعن الثاني سواء بالرد بالإيجاب أو الرفض مع إمكانية طالب الشهادة بعد هذا اللجوء للقضاء، كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بمدة ثلاث(3) سنوات بدءا من تاريخ تبليغها⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

بما أن المشرع الجزائري نظم التهيئة و التعمير برخص وشهادات عمرانية فإنه حتما هنالك علاقة بينهم وهو ما يظهر في شهادة المطابقة و التي تعتبر رقابة إدارية على إحترام رخصة

(1) دريسي ميلود، المرجع السابق، المادة303.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 38.

(3) كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق

و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019، ص163.

(4) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 39.

البناء، فهذه الأخيرة تصدر قبل التشييد فكيف يعرف مدى إحترامها بعد نهاية البناء وهنا يظهر دور الشهادة البعدية المرتبطة برخصة البناء و التي تعرف بشهادة المطابقة كناية على مطابقة البناء لرخصته القبلية.

1-تعريف شهادة المطابقة

قدم التشريع المعمول به شبه تعريف لشهادة المطابقة حيث نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه: " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي..."(1) أما المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها فقد نص على: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"(2) أما القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها فقط نص أن المقصود بشهادة المطابقة: "بأنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم النظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"(3) لا يمكن إعتبار ما سبق من مواد بمثابة تعريف لشهادة المطابقة لكن يمكن إستخراج ما يساعد على ضبط تعريف جامع مانع، حيث يشير المشرع الجزائري أن هذه الشهادة تطلب بعد نهاية الاشغال للتأكد من مطابقة رخصة البناء السابقة للتشييد و أنه لا يمكن التهرب منها كونها من النظام العام تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة، كما أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية و تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة(4).

(1) القانون 90-29 المعدل و المتمم، المرجع السابق، المادة 75.

(2) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 63.

(3) القانون 08-15، المرجع السابق، 02.

(4) المرجع نفسه، المادة 65.

من خلال ما سبق يمكن القول أن شهادة المطابقة هي قرار إداري إنفرادي بعدي صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه و تقرر بمطابقة البناء المنجز و المتمم لقواعد النظام العام العمراني و أحكام رخصة البناء، مع الترخيص لإستعمال المبنى لما خصص له⁽¹⁾.

أ-خصائص شهادة المطابقة

لهذه الشهادة ما يميزها عن غيرها فهي تتمتع بخصائص و مميزات يسهل التفرقة بينها وبين غيرها من الشهادات حيث تختص هذه الشهادة بما يلي:

-شهادة المطابقة إذن بإستغلال البناية أو المنشأة حسب الوجهة المخصصة لها فهي تلعب دورين مطابقة لرخصة البناء من جهة وشهادة إستغلال من جهة أخرى.

-شهادة المطابقة قرار إداري صادر عن السلطة المختصة.

-شهادة المطابقة رقابة بعدية لعمليات البناء⁽²⁾.

ب-إجراءات منح القرار المتعلق بشهادة المطابقة

يمكن لكل مستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة حين إنتهاء أشغال البناء و التهيئة أي كان صفته مالك أو وكيل للمالك أو غيره المهم أنه هو من حصل على رخصة البناء، لكن طلب هذه الشهادة يتم وفق مراحل و إجراءات قانونية وفق طريقتين أولها أن يقوم المعني بطلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثون يوما(30) من تاريخ إنتهاء الأشغال وهذا بتقديم تصريح في شكل نسختين(2) يشهد على إنتهاء الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الطبيعة السكنية، وذلك أمام المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يقدم للمعني في نفس اليوم مع إرسال نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى

(1) دريسي ميلود، المرجع السابق، المادة308.

(2) بوشعير أمال، المرجع السابق، ص86.

الدائرة⁽¹⁾، أما الطريقة الثانية فهي في حالة تقاعس المعني وعدم طلبه لشهادة المطابقة والإشعار بإنهاء الأشغال فإنه وجوبا يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمبادرة بتحديد تاريخ إنتهاء الأشغال، فيحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل المعني في طلب شهادة المطابقة.

1-التحقق من إجراءات المطابقة: تختص لجنة(تسمى بلجنة مراقبة المطابقة)⁽²⁾ تضم ممثلين مؤهلين قانونا و بالأخص ممثل عن الحماية المدنية و ممثل القسم الفرعي للتعمير للدائرة بمطابقة الأشغال مع رخصة البناء من حيث مقاسها و إستعمالها وواجهاتها وهذا وفقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، وتجتمع هذه اللجنة بإستدعاء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة عشر يوما(15) من إيداع التصريح من طرف المعني حسب المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم، ليقوم رئيس المجلس الشعبي بإرسال إشعار بالمرور لأصحاب التصريحات المقبولة وهذا بإعطاء المعني تاريخ لإجراء المراقبة وهذا قبل ثمانية أيام (08) على الأقل قبل المراقبة، لتتم إعداد محضر جرد بعد هذه العملية يدون فيه كل الملاحظات و بيان رأي لجنة المطابقة التي يوقع كل أعضائها و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير⁽³⁾.

2-البث في قرار شهادة المطابقة: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة وفقا للنموذج القانوني في ملاحق المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يتخذ الرئيس قراره بناء على محضر لجنة المطابقة و يبلغ المعني بقراره في أجل ثمانية أيام(08) من تاريخ الخروج عبر ممثل في اللجنة، وفي حال كان البناء مخالفا لرخصة البناء أو التصاميم المصادق عليها يبلغ المعني بعدم إمكانية إعطائه رخصة البناء و أنه يجب عليه العمل على جعل البناء

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، المادة 66.

(2) المرجع نفسه، المادة 67.

(3) المرجع نفسه، المادة 67.

مطابقا لما سبق ويعطى للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر (03) للقيام بإجراءات مطابقة بنيته⁽¹⁾، بعد نهاية هذا الأجل يصدر القرار بالمنح أو الرفض حسب نتائج المراقبة ويمكن للمعني الطعن أمام المصالح الولائية في حالة السكوت وعدم الرد في الأجل المطلوبة و يحدد أجل الرد بخمسة عشر يوما (15) من تاريخ الطعن ،و يمكن لطالب الشهادة في حالة عدم الرد إيداع طعن ثاني أمام المصالح الوزارية المكلفة بالعمران و التي تلزم المصالح الولائية بالرد في أجل بخمسة عشر يوما (15) من تاريخ إيداع الطعن، ثم يمكن له اللجوء إلى الجهات القضائية المعنية في حالة عدم رضاه عن القرار المتعلق بشهادة المطابقة⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق ، المادة 68.

(2) المرجع نفسه، المادة 69.

خاتمة

فرض العمران نفسه ك لصيق بالطبيعة الإنسانية وهو ما أدى إلى بروز قانون خاص بهذا المجال سمي بالقانون الإداري العمراني أي أن فكرة الدولة المتدخلة إنتقل إلى العمران أيضا كون الدولة تضبط وتهيئ هذا المجال بالنظر إلى حساسيته الشديدة و تأثيره على نوعية الحياة، لكن ما يهم في هذه المطبوعة هو الجزء البارز من هذا القانون وهو مجال التهيئة و التعمير المنظم في القانون 90-29 المعدل و المتمم و ما يرتبط به من نصوص تنظيمية في شكل مراسيم.

يتضح في الأخير أن المشرع الجزائري نظم المجال العمراني خاصة السكني منه بعدد الوسائل و الطرق القانونية حيث أن التمهيص في التنظيمات حول الموضوع يبين تعدد كفيات معالجة المشرع الجزائري للمشاكل العمرانية، و التي تكون في الغالب قبلية كون العقار في حالة نشأ و مخالفا فإن الوضع يصعب تعديله لذا وجب تهيئته وضبطه قبل البناء كل هذا يحيط به جانب تقني محض لا يدركه إلى أهل الإختصاص وهو ما أكده المشرع الجزائري و الذي دائما ما يشرك مكاتب الهندسة المعمارية و كذا مصالح التعمير التابع للدولة على المستوى المحلي خاصة.

بسبب أن الملكية العقارية للأفراد لها بعد إجتماعي يأثر على كافة المحيطين بهذا البناء فإن المشرع الجزائري كغيره نظم هذا المجال وهو ما نتج عنه:

-وجود قانون إداري عمراني في الجزائر.

-شمولية فكرة النظام العام وتوسعها إلى المجال العمراني.

-الإهتمام الإداري بمجال ضبط العمراني على المستوى المركزي و اللامركزي.

-تعدد الطرق القانونية التي إنتهجها المشرع لتنظيم العمراني الحضري.

في الأخير يبقى مجال التهيئة و التعمير مجالا مفتوحا على مصرعيه للمشرع و الباحثين.

قائمة المصادر و المراجع

باللغة العربية

I-المصادر:

1-القرآن الكريم

عبد الرحمن ابن خلدون، المقدمة، تحقيق فتحي مجدي السيد، د ط، دار التوفيق للتراث، د ب ن، 2010.

2-القواميس

محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، قاموس مختار الصحاح غربي-عربي، ط 01، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، 2002.

3- النصوص الرسمية:

أ-الدستور:

المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل30 سبتمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه بإستفتاء 01نوفمبر 2020، ج ر ع 82 المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل30 سبتمبر 2020.

ب-التشريع العادي:

القانون 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ع 49، المؤرخة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990.

القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ع 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990.

القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990.

القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام أنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 01 شعبان 1429 الموافق ل 3 غشت 2008.

القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 01 ربيع الثاني 1432 الموافق ل 6 مارس 2001.

ج-التشريع الفرعي:

1-الأوامر الرئاسية:

الأمر 75-58 المعدل و المتمم، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975.

2-المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 المؤرخة في 18 و القعدة 1411 الموافق ل 01 يوليو 1991.

المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991،
المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق
المتعلق بها، الصادر بالجريدة الرسمية ع 26 المؤرخة في 18 ذو القعدة 1411 الموافق لـ
01 يوليو 1991.

المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 06 شعبان 1426 الموافق لـ 10 سبتمبر 2005،
المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل
الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62،
المؤرخة في 07 شعبان 1426 الموافق لـ 11 سبتمبر 2005.

المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015،
المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في
22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015.

المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 22 نوفمبر 2020،
المعدل للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها،
الجريدة الرسمية العدد 71، المؤرخة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 02 ديسمبر
2020.

II-المراجع:

1-الكتب:

إسماعيل نجم الدين زنكه، القانون الإداري البيئي دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي،
ط1، لبنان، 2012.

أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 2، دار هومة الجزائر، 2015.

بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.

خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام(الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما و المسجد كأهم وقف عقاري تدور حولة العمارة الإسلامية، دار الهومة، الجزائر، 2014.

سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ط1، دار الهومة، الجزائر، 2002.

السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم، بين بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.

عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.

عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.

محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة و التعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2017.

محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، د س ن.

محمد عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989.

نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، ط1، دار الهدى، الجزائر، 2010.

2- أطروحات الدكتوراه:

يونس عتاب، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020-2021.

دريسي ميلود، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل م د، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.

موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل م د في قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018-2019.

تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، 2018-2019.

كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019.

عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.

نجوى الهواري، القسمة الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2016-2017.

أمر جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2015-2016.

عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015.

مقلاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، دون تخصص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة 1، 2013-2014.

عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، دون تخصص، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2004-2005.

عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007-2008.

محمد محمد مصطفى الوكيل، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري-دراسة مقارنة-،
أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، د.س.

3- مذكرات الماجستير:

حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل
درجة الماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية،
جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2018-2019.

حيدور جلول، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في
القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي
اليابس سيدي بلعباس، 2016-2017.

عزيزي مريم، النظام القانوني في محال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع دولة و
المؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر،
2015-2016.

بوطيارة ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير
في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02،
2014-2015.

غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة
العامة(القانون وتسيير الإقليم)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة، الجزائر، 2012-2013.

مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة
ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،
2002-2002.

4-المقالات العلمية:

بن ديدة محمد، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 02، 2021.

ميلود دريسي، محمد بن عمار، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، المجلد 06، العدد 02، 2020.

بربيح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مخبر القانون الإجتماعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 02، العدد 05، 2018.

لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، العدد 17، سبتمبر 2018.

كمال تاكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم، الجديد 15-19، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 9، العدد 01، 2017.

واضح فاطمة، الإجراءات القانونية لإستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها، مجلة تشريعات التعمير و البناء، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 03، 2017.

عميري أحمد، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير و البناء، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الأول، 2017.

بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 12، سبتمبر 2016.

ملوكة برورة، أميرة بحري، التنمية المستدامة في مناطق التراث العمراني، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، العدد 22، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016.

مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مجلة الحقوق الكويتية، جامعة الكويت، العدد 04، ديسمبر 2001.

بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات الخاصة بها، مجلة اليحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 10، دون سنة نشر.

Mounia siadouni ,Element dintroduction a lubanisme histoire
methodologie reglementation,alger,2000

5-الملتقيات العلمية:

بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04 ، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،-الواقع و الآفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012 كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر.

6-المطبوعات الجامعية:

خالد رامول، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة تخصص القانون العقاري، دون تحديد السنة الموجه لها، جامعة التكوين المتواصل، مركز البليدة، 2008-2009.

عزاوي عبد الرحمان، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2010-2011.

سماح فارة، مطبوعة حول قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2019-2020.

مؤذن مامون، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد سعيدة، 2020-2021.

زبدة نور الدين، محاضرات في قوانين التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021.

بوشعير أمال، محاضرات في قانون العمران، موجهة لطلبة السنة الثانية تخصص تسيير عمومي، مركز الجزائر شرق، جامعة التكوين المتواصل، 2020-2021.

قندوز سناء، محاضرت في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016-2017.

شهرزاد عوابد، محاضرات في قانون التهيئة و التعمير، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة وتسيير جماعات محلية، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، 2023-2024.

زعيتر سمية، محاضرات في مادة قانون البيئة و العمران، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة عبد الحفيظ بوصوف ميلة، 2024-2025.

باللغة الأجنبية:

Jacqueline morond deviller, droit de l urbanisme, 4 édition Dalloz, 1998.

Jean paul gili, hubert charles, jacques de lanversin les grand arrêts du droit de l urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1996.

فهرس المحتويات

الفهرس

1	مقدمة
3	المحور الأول: مفهوم القانون الإداري العمراني
3	المطلب الأول: تعريف القانون الإداري العمراني
4	الفرع الأول: القانون الإداري العمراني لغة
6	الفرع الثاني: القانون الإداري العمراني إصطلاحا
8	الفرع الثالث: خصائص القانون الإداري العمراني
10	المطلب الثاني: التطور التاريخي للقانون الإداري العمراني في الجزائر
10	الفرع الأول: العمران الجزائري بعد الإحتلال الفرنسي 1830
11	الفرع الثاني: العمران الجزائري بعد الإستقلال 1962
12	الفرع الثالث: المنظومة القانونية للعمران من 1962 إلى 1990
13	الفرع الرابع: المنظومة القانونية للعمران من 1990 إلى يومنا هذا
14	المطلب الثالث: مصادر القانون الإداري العمراني
14	الفرع الأول: المصادر الرئيسية للقانون الإداري العمراني
19	الفرع الثاني: المصادر الإحتياطية للقانون الإداري العمراني
20	المحور الثاني: مفهوم قانون التهيئة و التعمير
20	المطلب الأول: تعريف قانون التهيئة و التعمير
22	الفرع الأول: خصائص قانون التهيئة و التعمير
24	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لقانون التهيئة و التعمير
24	المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بباقي القوانين
24	الفرع الأول: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون التوجيه العقاري

25	الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الإقليم.....
25	الفرع الثالث: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون البيئة.....
25	الفرع الرابع: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون المدينة.....
26	الفرع الخامس: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون التوجيه الفلاحي.....
26	المحور الثالث: أدوات التهيئة و التعمير.....
26	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
27	الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
29	الفرع الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:.....
32	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
34	الفرع الأول: محتوى مخطط شغل الأراضي.....
36	الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....
39	المحور الرابع: القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
39	المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
40	المطلب الثاني: محتوى القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
40	الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير المذكورة في القانون 90-29 المعدل و المتمم ..
41	الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة و التعمير المذكورة في المرسوم التنفيذي 91-175.....
45	المحور الخامس: الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير.....
45	المطلب الأول: الرخص الإدارية العمرانية.....
46	الفرع الأول: رخصة البناء.....
58	الفرع الثاني: رخصة التجزئة.....
68	الفرع الثالث: رخصة الهدم.....
75	المطلب الثاني: الشهادات الإدارية العمرانية.....

76	الفرع الأول: شهادة التعمير
80	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
84	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
89	خاتمة
90	قائمة المصادر و المراجع
101	فهرس المحتويات