

جامعة تيسمسيلت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير

ملقاة على طلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري
السداسي الثالث

من إعداد الدكتورة بن عمور عائشة
أستاذة محاضرة "أ"

الموسم الجامعي: 2021-2022

مقدمة:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية نظرا لارتباطه الوثيق بتلبية حاجات الأفراد في إطار تشييد المدن العصرية والمحافظة على التراث الوطني، حيث يعتمد على تنظيم البناء والعمران بالإعتماد على قواعد التهيئة والتعمير.

وتتميز هذه القواعد بالطابع الوطني نظرا لحتمية الحفاظ على تجانس نمط البناء بالبلاد وطابع آخر محلي لأن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على مستوى التراب المحلي.

ولأن العمران يعكس مدى تطور الدول ومستوى تمدنها، إذ يعد العمران للبشرية من المعالم الحضارية المحددة لتاريخها وعلم يعكس مدى تطورها، ومن فنون العمارة والآثار القديمة ومقياس لمدى تمتع أمم سابقة ولاحقة باخلاقيات احترام حقوق الغير في مجال الملكية وحقوق الجيران والطريق.

لتتطور مفاهيم قواعد التهيئة والتعمير لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل المضامين التالية:

- ← وضع القواعد القانونية التي تهدف إلى كيفية تنظيم المدن،
- ← وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية،
- ← تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير،
- ← إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض،
- ← تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الإجتماعية (زراعة، صناعة، سكن)،
- ← المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر الجمالي الحضاري، وهذا كله بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

يلاحظ بداية أن في الجزائر وعلى غرار الدول الأخرى تبنت سياسة التهيئة والتعمير التي انجر عنها ترسانة لا يستهان بها من القوانين والتنظيمات المنظمة لها، لكن لم تقضي هذه الأخيرة على ظهور تجمعات وأحياء ومنشآت وبنيات وحتى مدن بأكملها تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية والجمالية وهو ما يصطلح عليها بالبناءات الفوضوية (غير القانونية)، والتي لا تختلف في اعتبارها ظاهرة فرضت نفسها في النسيج العمراني (سواء أكانت أرض زراعية أو خصبة جدا، أو محمية وطنية

أو دولية أو مصنفة أو استراتيجية...) ورغم القوانين والتنظيمات الصادرة باستمرار لتصحيح هذه الوضعيات غير القانونية لا تزال موجودة وتفرض نفسها بقوة في الواقع.

وفي هذا الصدد تطرح عدة إشكالات تتعلق بهذا المجال:

- ما المقصود بقانون التهيئة والتعمير؟ ما علاقته بالعقار والقانون الإداري؟
- وهل نجحت السياسة التشريعية العمرانية في الحد من البناءات الفوضوية بتدخلات المشرع الجزائري المستمرة في سن وتعديل أحكامه؟
- ماهي أدواته؟ وما الدور الذي تلعبه المخططات العمرانية في سبيل تحقيق أهدافه؟
- ما هي اجراءات طلب ودراسة ملفات طالبي الرخص والشهادات؟ وكيف يمنح؟
- كيف تمارس الإدارة بصفة عامة اليات الرقابة على العملية العمرانية القبلية منها والبعديّة؟
- ماهي الحلول التي نظمها المشرع الجزائري سواء ذات الطابع الإداري أو حتى الجزائي؟

وعليه ووفقا لاضبارة الرسمية المعتمدة نحدد مجال الدراسة في أربع محاور هي:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي لقواعد التهيئة والتعمير

المحور الثاني: التطور التاريخي لقواعد التهيئة والتعمير

المحور الثالث: أدوات التهيئة والتعمير

المحور الرابع: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

المحور الأول: الإطار المفاهيمي لقانون التهيئة والتعمير

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير من المسائل المرتبطة بالنظام العام في أيّ دولة نظرا لارتباطات هذا المجال بمجالات أخرى خصوصا البيئة والتخطيط العمراني وشبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي... الخ لذلك نجد أن مختلف الدول وضعت قواعد تأسس لاطار قانوني ونظري.¹

ومنه نتعرف على مفهوم قانون التهيئة والتعمير وعلاقته بفروع القوانين المختلفة.

المبحث الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير

في بداية الأمر حضي بنا اعطاء تعريفا لقانون التهيئة والتعمير ومن ثم نحدد أهم أهدافه وخصائصه.

المطلب الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير

لكي نحدد تعريفا لقانون التهيئة والتعمير يتوجب علينا تبيان المقصود بال عمران والتهيئة العمرانية، ومن ثم المقصود بقانون التهيئة والتعمير .

الفرع الأول: مفهوم العمران والتهيئة العمرانية

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن و يختلف مفهومه من حقبة زمنية إلى أخرى، مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي والعمران الحديث، من هنا نستخلص أنه إذا كان فن تخطيط المدن معروف في السابق من فنون الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فإن العمران ظهر كاختصاص نظري وتطبيقي في مجال تنظيم المدينة، ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري، وينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة، ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية².

كما أن العمران يعتبر من أبرز وأهم المقومات التي شهدتها البشرية عبر الأزمان وهذا ما جعلها محل إهتمام من طرف المجتمعات وذلك لإنتهاجهم سياسات عمرانية تطمح إلى تهيئة المدن

1 - عوماري فاطمة الزهراء وغيثاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد2، ديسمبر 2018، ص17.

2- مدونة العمران على الموقع <https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-> تاريخ الإطلاع 2021/12/12 على الساعة 13.36.

والتمدن بمختلف جوانبها، وكذلك كل ما يتعلق بالمرافق الخدمائية والإدارية، وكل ما له علاقة بالبنى التحتية الحيوية من طرق وشبكات للنقل الحضري¹.

وفي المقابل تعرض المشرع لبعض المفاهيم الخاصة بالتهيئة والتعمير لتحديد مدلول كل منهما، فالتهيئة يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية، أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية، وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها²، أما التهيئة فهي مجموع الأعمال الرامية إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والبنائات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض (على مستوى الإقليم)، فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية.

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة، وتتمثل في جملة الاجراءات والاعمال الفنية و التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني، و حسن التصرف فيه، فمفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على المعنى الواسع، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدًا³.

الفرع الثاني: المقصود بقانون التهيئة والتعمير

ننوه بداية بأن المشرع الجزائري وبعد القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁴ قد تبنى في التسعينيات القرن الماضي قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵، وهو أول تشريع يتعلق بالتهيئة والتعمير، بعدما كانت النصوص السابقة تتعلق بعض الرخص والشهادات أو التهيئة العمرانية. ويقول البعض بأنه تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفقا لقواعد مرسومة وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد⁶.

وهناك من يعتبر "قانون التعمير هو مجموعة من القواعد والأدوات في فرنسا التي تهدف لتهيئة الارض وفقا لاهداف تهيئة الجماعات العمومية"¹.

1 - إقلولي أولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2015، ص 7.
2 يعي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 ، ص 12.

3 مدونة العمران على الموقع - <https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog->

4 - قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الصادر بتاريخ 1987/01/27، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1987/01/28.

5 - قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 1990 / 12 / 01، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990 / 12 / 2، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 / 8 / 2004، ج ر عدد 51 الصادرة بتاريخ 15 / 8 / 2004.

6 - خالد رامول، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، جامعة التكوين المتواصل، مركز البليدة، 2008.

وبالتالي هو فرع من فروع القانون العام، وقواعده مجموعة في قانون التهيئة والتعمير، له خاصية تنظيم استعمال الأرض، ويتصل مفهومه بعدة قوانين بالأخص قانون البناء والصحة العمومية والبيئة والقانون الجبائي.²

وعليه، قانون العمران من مكوناته قانون البناء وقانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري، وهو قانون موضوعي أو خاص، نوعي ومتخصص، يُعنى بمعالجة وضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ويتعلق الأمر بالتخطيط والاعمار الاقليمي بالدولة.³

يبقى من الصعب اعطاء تعريفا جامع مانع للتهيئة والتعمير نظرا لتعدد النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لها من جهة وتعدد الجهات المتحكمة فيها مركزية ومحلية، وكذا المفهوم المرن الذي يتميز به العلم الدارس لها، والمتغير من العلوم الاجتماعية كالقانون وعلم الاجتماع وعلم الاثار والتاريخ والعلوم التقنية كالهندسة المدنية والمعمارية.

من خلال ما سبق ذكره ، نستخلص بأن قوانين البناء والتعمير بصفة عامة هي تلك القوانين التي تهدف إلى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن، وهذا من خلال سعيها إلى التوفيق ما بين المصلحة الأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة و المصلحة العامة للمجتمع في أن توفر له هذه القوانين قدرا من الرقابة على هذه الأعمال، وهذا ما يضمن صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية⁴، لنقول هنا بأنه قانون التوازن بين المصالح المتعارضة بخصوص استعمال واستغلال الملكية العقارية بين التمتع بحق الملكية المكفول دستوريا وما يتبعه من حق البناء وبين الضبط الاداري الذي يقيد هذا الحق وفقا لمقتضيات النظام العام العمراني والجمالي.

المطلب الثاني: أهداف قانون التهيئة والتعمير

بحسب المادة الأولى من قانون 29/90 فإنه يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين

1 - H. Jacquot, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1989, p12 : « "Le droit de l'urbanisme est un ensemble de règles et d'institutions établies en France en vue d'obtenir un aménagement de l'espace conforme aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques »

2 <https://www.techno-science.net/definition/7052.html> تاريخ الإطلاع 2021/12/12 على الساعة 14.25

3 - كمال محمد الأمين ، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة تيارت، منشورة، 2017/2016، ص4

4 <https://elma3had.com/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%85%D9%8A%D8%B1-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B8%D8%A7%D8%A6%D8%B1/>

وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

على الرغم من أن قانون التعمير هدفه ودوره الأول يكمن في تنظيم عمليات البناء، التعمير والتهيئة لكن إلى جانب ذلك هناك هدف آخر والمتمثل في حماية البيئة من الأضرار التي قد تسببها المخاطر الناجمة عنه، لذلك فهو من الوسائل القانونية المعتمدة لحماية البيئة وحفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي في مفهومه الموسع.

ولا يخفى على أي كان الدور الذي تلعبه قواعد التهيئة والتعمير في الحفاظ على أمن وسلامة وصحة الأشخاص، حماية وقائية استباقية قبل حصول أي ضرر من خلال ممارسة سلطة منح الرخص العمرانية وفقا لادوات التهيئة والتعمير، أو الرقابة البعدية الإدارية منها والجزائية.

جاءت نصوص قانون التعمير الواردة خاصة في القانون 90-29 و النصوص التنفيذية المكملة والمفصلة له بما يحقق أهداف التنظيم العمراني محددة الشروط الواجب توافرها، فمخططات التعمير المحلية ونظام الرخص تضع ضوابط للفاعلين في مجال التعمير والمخاطبين بها حتى تندمج الجهودات قصد اجتناب كل مساوئ التعمير العفوي والعشوائي ناهيك عن أعمال مقتضيات المشروعية وسيادة القانون أين تتجسد هذه الأخيرة بالتطبيق الصارم للنصوص القانونية وإنزال العقاب على كل مخالفة لها¹.

المطلب الثالث: خصائص قانون التهيئة والتعمير

يمتاز قانون التهيئة والتعمير بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

← من حيث مصادره: يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص، بحيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية على رأسها الدستور(الذي يكفل الحقوق وعلى رأسها حق الملكية) ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية.²

← يعد فرع قانون التهيئة والتعمير تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية

1 - بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا الى الإعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1، ص 52. منشور على موقع البوابة الوطنية للمجالات العلمية: <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/537/1/1/68810>

2 - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 7.

المعاصرة والتي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب "سياسة التهيئة والتعمير" لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهجا سياسيا واقتصاديا لتنظيم البلاد.¹

← من حيث مضمونه طبيعته: يطبق قانون العمران عن طريق وسائل وأدوات قانونية كرخصة البناء والتجزئة والهدم، وشهادة المطابقة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ولتنفيذ قانون العمران، يلزم تدخل عدة جهات تتعاون لأجل أعمال الرقابة على عمل الأفراد وتنفيذ العمليات العامة، كما يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تؤطر هذا النظام القانوني الأمر الذي يترتب عليه وجود الكثير من المنازعات، فإذا كانت خاصة تخضع للقضاء العادي كالقضاء المدني أو التجاري، وإذا كانت نزاعات عامة فإنها تخضع للقضاء الإداري، يمزج قانون العمران بين الأحكام القانونية الخاصة ومن بينها المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة كالبناء الفردي، وبين الأحكام القانونية العامة باعتبار قانون العمران يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخل الهيئات الإدارية العامة (الدولة، الولاية والبلدية) في مجال العمران.²

← قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ففي الجزائر أصدر المشرع العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي، نظرا لأهمية وضرة التنظيم في المجال العمراني نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كَمَا ونوعا، ومن ثمّ متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام وباضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع على تطويرها وتحديثها.³

1 - كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص 7.

2 - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 28.

3- كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص 7 وعوايد شهرزاد، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2021/2020، منشورة على منصة المودل.

← من أعقد القوانين لكثرة نصوصها وتحييناتها، وكذا ارتباطها بعدة مجالات غير البناء والعقار كالبيئة والصحة التنموية المستدامة والعقارات المتنوعة، علاوة على صعوبة المصطلحات المتضمنة الجانب التقني لتخصصات أخرى غير قانونية كالجغرافيا والطبوغرافيا والهندسة وغيرها.

← من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه: لقد جمع المشرع بموجب قانون 29/90 كلا من موضوع التهيئة والتعمير والبناء في موضوع لقانون واحد، سماه قانون التهيئة والتعمير وهو القانون المرجعي¹ لدراسة هذا المقياس علاوة على النصوص التنظيمية ولا سيما الصادرة في 1991 المفصلة والمنظمة لأحكامه.

← من خصائص قانون التهيئة والتعمير أنه تخصص تدرسه العديد من تخصصات الماستر في شعبة الحقوق القانون العقاري والاداري والدولة والمؤسسات وقانون البيئي وتهيئة الإقليم، لأنه يرتبط بالعقار والملكية العقارية وضوابط استعمالها واستغلالها، علاوة على النظام العام العمراني، والبيئة وغيرها، وهو ما يجعل هذا التخصص من القواسم المشتركة لكل ما يتعلق بعملية التهيئة العمرانية في الجزائر.

تأسيسا على ما سبق : يعد قانون العمران (القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير) فرع من فروع القانون العام الداخلي، يضيف على الهيئات الإدارية مجموعة من امتيازات السلطة العمومية، التي تسمح لها بترجيح المنفعة العمومية على المنفعة الخاصة لملاك العقارين، فهو يرتبط بالقانون الإداري، لأن الهيئات الإدارية تتدخل في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدينة.

كما له علاقة بالقوانين الأخرى كالجنائي والجبائي والإداري والمدني وقوانين أخرى ، وتتدخل مختلف الهيئات الإدارية العامة الدولة وهيئاتها المحلية بشكل مباشر في مجال العمران، ويدرس قانون التهيئة والتعمير القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المتعلقة بالعمران التنظيمية منها كالمخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي، والفردية كالرخص والشهادات العمرانية (عقود التعمير).

1 - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 9.

المبحث الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون الأخرى

يلتقي قانون التهيئة والتعمير كجزء من قانون العمران عموما بالعديد من فروع القانون سواء كانت عامة كالقانون الإداري والجنائي، أو خاصة كالقانون المدني والعقاري والتجاري، كما له علاقة بقوانين أخرى كقوانين البيئة والمالية.

المطلب الأول: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون العام

لقانون التهيئة والتعمير علاقة وطيدة بفروع القانون العام كالقانون الإداري الذي يعد أحد فروع، والقانون الجزائي وقانون المالية والبيئة وتهيئة الإقليم والقانون التوجيهي للمدينة التي تشترك معه في وظيفة تحقيق النظام العام بصفة عامة.

الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير والقانون الإداري

يعد قانون التهيئة والتعمير كما سبقت الإشارة إليه سابقا فرع من فروع القانون العام الداخلي أي هو من فروع القانون الإداري المستحدثة، لأن يتعلق بممارسة السلطات المركزية والمحلية لسلطات الضبط الإداري المتمثلة في منح الرخص والشهادات العمرانية وفقا للقانون وفي إطار المشروعية، وفي حالة المخالفة تعرض قراراتها وأعمالها الإدارية للمسائلة القضائية، إما بالإلغاء أو التعويض عن الأضرار التي تلحق بالمضروب.

وهنا نشير بأن المخططات العمرانية أو أدوات التهيئة والتعمير ما هي لإقرارات إدارية تنظيمية عمرانية ضبطية تخضع في الأساس للمشروعية، ويضاف لها كل عقود التعمير هي قرارات إدارية فردية عمرانية ضبطية، وهو ما يفسر اعتبار قانون التهيئة والتعمير من الفروع الحديثة للقانون الإداري.

الفرع الثاني: قانون التهيئة والتعمير والقانون الجزائي

يوجد علاقة وثيقة جدا بينهما، لأن قانون التهيئة والتعمير في نصوصه يوجد مخالفات عمرانية والجزاء اللاحق بها، ولاسيما قانون 29/90 المعدل والمتمم بحيث افرد الفصل السابع منه للعقوبات المتعلقة بمجال مخالفة قانون التهيئة والتعمير، ومن بينها عدم امكانية البناء بدون رخصة أو البناء ومخالفة أحكام رخصة البناء وإلا تعرض صاحب البناية للمتابعة الجزائية وفق لقانون 15/08 الخاص بمطابقة البنايات واتمام انجازها.

الفرع الثالث: قانون التهيئة والتعمير وقانون المالية

فيما يخص علاقة قانون التهيئة والتعمير بقوانين المالية، يتمثل في تحديد الحقوق الجبائية الواجب دفعها للخزينة قصد الحصول على نسخة من الشهادات والرخص العمرانية، ويحدد تعريفه رسم جبائي لكل رخصة أو شهادة عمرانية.

الفرع الرابع: قانون التهيئة والتعمير وقانون البيئة

لا يقتصر على تنظيم التنمية العمرانية من خلال تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني وتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة جمال البلدية أو البلديات المعنية إنطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية إعتقاداً على مخططات التنمية وتحديد شروط عقلنة استعمال المجال والاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية وضبط توقعات التعمير وتحديد قواعده فحسب، بل يسعى بالمقابل إلى تحديد تحديد المناطق الواجب حمايتها بيئياً من المخاطر التعمير من خلال الحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية، النشاطات الفلاحية والمناظر وحماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي إضافة إلى الحماية الوقائية للمواقع والمحيطات الحساسة، كما يعمل على تحقيق الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية¹.

استناداً إلى القانون رقم 03-87 والقانون 29-90 والقانون رقم 20-01 والقانون رقم 08-15 والقانون رقم 10-03، أدخل المشرع المعيار البيئي في مجال العمران، فتظهر مساهمة قانون العمران في حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي كذلك رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تعتبر تجسيدا فعليا لقواعد العمران²، بل حتى من مقتضيات تكريس تنظيم عمراني فعال يجب الأخذ الجانب الجمالي وهورونق وجمال العمران عموماً.

فمن المؤكد أن التنمية المستدامة في مجال التعمير أضحت تأخذ معنى التناظر الوثيق بين متطلبات حماية البيئة والتخطيط العمراني الذي يراعي التوازنات بين النشاطات الاقتصادية والحفاظ على المساحات المخصصة للنشاطات الزراعية والغابية والتوفيق بين مشاريع البناء والسكن والمحافظة على الوسط الحضري والمواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي للمدن والوقاية من التلوث³.

1 - غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة¹، 2017-2018، ص ص 42-43.

2 - عوابد شهرزاد، المرجع السابق.

3 - المرجع نفسه.

الفرع الخامس: قانون العمران وتهيئة الإقليم

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

فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق أهداف التنمية. وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض أمّا قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني¹

الفرع السادس: قانون العمران والقانون التوجيهي للمدينة

إن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي يعتمد عليها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة. فالمدينة تمثل روح تطور العمران المتطافر مع المكان والزمان وقاطرة التعمير².

والذي يهدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، أما قانون العمران فلا بد أن ينظم في إطار سياسة المدينة لأن سياسة العمران لم يعد الهدف منها إعطاء شكل عمراني فقط وإنما تشمل كذلك جانب التنمية الاجتماعية، الحضرية، الاقتصادية، هذا ما ينظمه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي

1 - عوابد شهرزاد، المرجع السابق.

2 - حجري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 3، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، ص 27.

للمدينة، علاوة على أن أدوات التخطيط المجالي والحضري للمدينة هي أحد مخططات التهيئة والتعمير كمخطط شغل الاراضي.¹

المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون الخاص

ومادام قانون التهيئة والتعمير ينظم مسألة العقار واستخدام الأرض فلا شك بأنه على علاقة بالقانون الخاص ولاسيما القانون المدني والتجاري وقانون التوجيه العقاري وقانون البناء.

الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير والقانون المدني

الملاحظ أن التقاطع الواضح بينهما هو في العقار، الذي ينظم أحكامه القانون المدني والذي يمنح للسلطات الإدارية المخولة في استصدار الرخص والشهادات العمرانية صلاحية التعرف على صفة طالب الرخصة أو الشهادة من خلال وجوب تقديم عقد الملكية أو الوكالة أو عقد الإيجار أو غيرها من وثائق اثبات الملكية، وكذلك يحدد الأهلية القانونية الواجبة في سبيل الحصول عليها وحدود ممارستها.

الفرع الثاني: قانون التهيئة والتعمير والقانون التجاري

فيما يخص القانون التجاري فإنه ينظم الأعمال التجارية والتاجر والتزاماته، والمحل التجاري والشركات وغيرها من المواضيع، وهنا الحديث عن الرخص والشهادات العمرانية المطلوبة عند استقبال البناء للجمهور سواء كان ذو طبيعة تجارية أو صناعية، تحت طائلة عدم منح الترخيص التجاري من مديريات التجارة المختصة في حالة عدم وجود مثلا شهادة المطابقة.

الفرع الثالث: قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري

يمكن القول بأنها علاقة بينهما علاقة عضوية ووظيفية، باعتباره النص المرجعي الرئيس في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري²، علاوة على أنه يعد القوانين التي جاءت في حيثيات تأسيسه.

الفرع الرابع: قانون العمران وقانون البناء

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

1 - المادة 19 من قانون 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

2 - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 14.

كما أن قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنه لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع كآليات لمراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحددة في قانون العمران، وبالتالي يمكن القول أن البناء عملية من عمليات التعمير وقانون البناء جزء من قانون العمران متضمن داخله¹.

المحور الثاني: التطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

ندرس التطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير على مرحلتين قبل الاستقلال وبعد الاستقلال ومن ثم مرحلة ما قبل صدور قانون 29/90 ومرحلة ما بعده.

المبحث الأول: مرحلة ما قبل الإستقلال بين الفترة من 1830 إلى 1962 (تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى أوروبي).

قام المستعمر بتمهيش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غريبة جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"² حسب ما تبينه الفترات التالية³:

المطلب الأول: الفترة 1830-1924 (تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي)

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصريف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير

1 - عوابد شهرزاد، المرجع السابق.

2 - رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ، ماجستير علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2006 ، ص6.

3 - الهواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرننت "مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة ، 2015، ص 8 وما يليها.

التصنيف والتجميل على غرار ما طبقت في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميذا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلية، وأحياء إدارية بأكملها، ... محاذية للنسيج القديم.

المطلب الثاني: الفترة 1924-1948 (تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط

الغربي)

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق و النقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكربيزي (le Corbusier) ، وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث (néo –mauresque) كمقر البريد المركزي ودار الولاية ... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.¹

المطلب الثالث: الفترة 1948-1962 (استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير)

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964)، وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في:

■ **المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) :** ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان

التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق

مجال عمراني منظم من خلال:

1 - فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة انسانيات-العدد 44-45 -السنة 2009 .

- ✓ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيلات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.
- ✓ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.
- ✓ تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

■ **المخططات التفصيلية (Plan de détail):** وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات، ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري¹.

المبحث الثاني: المرحلة الثانية لتطور قواعد التهيئة والتعمير ما بعد الإستقلال إلى يومنا

ونقسمها لمرحلتين قبل سنة 1990؛ بمعنى قبل صدور أول نص تشريعي منظم للتهيئة والتعمير في الجزائر وما بعده.

المطلب الأول: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1990

← بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 قرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، وبذلك تمّ الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31/12/1958 الذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 60-650 الصادر بتاريخ 06/09/1960 وصدر الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974² أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء حسب المادة 156 من الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967³ ومخطط التعمير المؤقت PUP كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية⁴، والتي تم التخلّي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدّة أسباب أهمها ضعف أجهزة تسيير المدن والنسيج

1- رفيقة سنومي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -ماجستير هندسة معمارية، جامعة باتنة، 2011، ص11.

2 - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19 لسنة 1974.

3 - الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي، ج.ر عدد 06 لسنة 1967.

4 - Chaabane Ben Akzouh, de la loi d'orientation foncière du droit de l'urbanisme, Revue IDARA, N° 22, 2001, Alger, P05.

العمراني بصفة عامة من جهة، وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى المحلي من جهة أخرى¹.

← وبعدها صدر الأمر 67-75 المؤرخ في 26-09-1975² المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة: وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.

← وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديموغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول.

← نتيجة السلبات السابقة ومع بداية الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الإختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وذلك بإحداث فرارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980، وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 12-11-1980 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك، وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول (1980-1985) الذي يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي³.

← وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 81-09 المؤرخ في 04/07/1981 وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة (PAW) والمخطط البلدي للتهيئة (PAC) وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية، لكن هذه المخططات فشلت في علاج المسائل المتعلقة بالبناء ، فتدخل المشرع الجزائري وأصدر القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة⁴ والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، والملاحظ أنّ هذا القانون جاء لظروف ملحة وهي تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير والتحكم نسبيا في الوعاء العقاري⁵.

1 - عوايد شهرزاد، المرجع السابق.

2 - الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء ج.ر عدد 83 لسنة 1975.

3 - عوايد شهرزاد، المرجع السابق.

4 - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ج.ر عدد 06 (ملغى)

5 - عوايد شهرزاد، المرجع السابق.

- ← وعقبه صدور القانون 03-83 المؤرخ في 05-02-1983 المتعلق بحماية البيئة.¹
- ← والقانون 12-84 المؤرخ في 23-07-1984 المتضمن النظام العام للغابات.²
- ← ثم بعدها حدّد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي حدّد قواعد وأحكام انتقالية³ وريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية.
- ← ليصدر في نفس التاريخ المرسوم التنفيذي رقم 211-85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدّد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء، والمرسوم التنفيذي رقم 212-85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدّد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في إطار تسوية البناءات الفوضوية لتلبية التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ليظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً ممّا كان عليه في القانون رقم 02-82.
- ← وأخير صدر القانون 03-87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية وهو أول قانون ينظم المجال العمراني ولقد جاء متأخر جدا (وألغى بموجب القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12-2001)، وهو أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق إستراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء ولتهيئة العمرانية بصفة عامة، فالقانون 03-87 يهدف أساسا إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، وأخذت السوق العقارية تعرف إنتعاشا في المعاملات السكنية.

وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة (3) أنواع من المخطّطات:

-
- 1 - القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة، ج.ر عدد 6 (ملغى)
- 2 - القانون 12-84 المؤرخ في 17/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، لسنة 1984.
- 3 - الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدّد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، ج.ر عدد 34 لسنة 1985.

1. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT: يُعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في أفق 20-10، 20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.
2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT: هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويُحدّد بنفس الإجراءات التي يحددها SNAT، ويتكفل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.
3. مخططات التهيئة المحلية: هي على نوعين:
 - أ) - مخطط تهيئة الولاية (PAW): حسب توجهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية. يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية.
 - ب) مخطط تهيئة البلدية (PAC): إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها. وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا قانون 03/87 خاصة بدخول الدولة إقتصاد السوق الحر في المعاملات، الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير و البناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الإقتصادي المنتهج من أجل التكييف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن، وتجلى هذا في صدور بتاريخ 1990/12/01 القانون 29/90 الذي أعطى للبناء استراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري¹.

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد سنة 1990 إلى يومنا

← في ظل الإصلاحات العامة لدستور 1989 عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية القديم (90-08 و 90-09 المؤرخين في 1990/04/07).

← وصدور قانون 25-90 المؤرخ في 1990-11-18 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري². ففي إطار التهيئة والتعمير تطرق القانون 25-90 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير من حيث مايلي :

- التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التيسير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.
- إنشاء حق الشفعة للدولة ومؤسساتها.
- القيود الخاصة في إستعمال الأراضي وكيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

إنّ تطوّر نشاط البناء كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير خاصة رخصة البناء، وهذا ما أدّى إلى صدور القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 وصدرت القوانين والمراسيم التطبيقية له فيما بعد للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة فيما

1 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2015/2014 ، ص21.

2 - القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، ج ر عدد 49، المعدل والمتمم بالامر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

يتعلق بشهادات ورخص التعمير ومخططات التهيئة، وهو يقودنا للقول بأنه دستور قواعد التهيئة والتعمير والذي تم تعديله بموجب القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14-08-2004 تطابقا مع الأوضاع والتطورات التي يشهدها مجال العمران في الجزائر، وجاء هذا القانون بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات غير القانونية والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدينة.

ولتفصيل ما أجمل في أحكام القانون 29/90 تم استصدار المراسيم التنفيذية في 1991 تتعلق بالقواعد العامة والرخص والشهادات العمرانية والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي الأخير مخطط شغل الأراضي.

← المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

← المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك والمعدل والمتمم والملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15².

← المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بالمعدل والمتمم³.

← المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم⁴.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج.ر 26 الصادرة بتاريخ 31/05/1990.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج.ر 26 الصادرة بتاريخ 31/05/1990 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009، ج.ر 55 والملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر عدد 26، بتاريخ 31/05/1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 ج.ر عدد 19.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ج.ر عدد 26، الصادرة بتاريخ 31/05/1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ج.ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، ج.ر عدد 21. لسنى 2012.

← كما جاء المشرع الجزائري في سنة 2008 بالقانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها¹ .

-علاوة على مجموعة أخرى من القوانين والتنظيمات التي لها بالتنظيم العمراني منها:

← قانون 04-98 المؤرخ في 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي² .

← قانون 01-99 المؤرخ في 06-12-1999 المحدد لقواعد الفندقية.

← المرسوم التنفيذي 90-2000 المؤرخ في 24-04-2000 المنظم للتنظيم الحراري في

البناءات الجديدة.

← قانون 02-01 المؤرخ في 24-04-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

← قانون 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل والتنمية.

← قانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة

وتهيئتها³

← قانون 01-03 المؤرخ في 17-02-2003 الخاص بالتنمية المستدامة للسياحة.

← قانون 02-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بالقواعد العامة للإستعمال والإستغلال

السياحي للشواطئ .

← قانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 الخاص بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

رغم الكم الهائل من القوانين والتنظيات في مجال التهيئة والتعمير وبعد زلزال بومرداس وفياضانات باب الواد وحجم الخسائر البشرية والمادية تبين أن هذا التشريع ناقص ومحدود من ناحية الآليات والميكانيزمات الخاصة بالرقابة القبلية والبعدية، وهو ما عجل بصدور الأمر 12-03 المؤرخ في 26-08-2003 الخاص بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

← قانون رقم 06 - 06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

← قانون 20-04 الصادر بتاريخ 25-09-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

1- القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، الصادر في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.

2- القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر في 17/06/1998.

3 - قانون 08/ 02 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر عدد 34 لسنة 2002.

← وفي مجال تفعيل الآليات القانونية لضبط عملية البناء ومراقبتها البعدية أقر المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30-01-2006¹ المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا إجراءات المراقبة وألغى بمقتضى المادة 20 منه أحكام المرسوم التنفيذي 318-95، وحصر المرسوم التنفيذي 55-06 المحاضر التي تحدد بشأن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير في ثلاثة أصناف فقط: محضر أشغال بدون رخصة، محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء ومحضر أشغال بدون رخصة هدم، وألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون في أي وقت، وقد تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 343-09 المؤرخ في 22-10-2009

← قانون البلدية 2011 والولاية 2012 الحاليين.

← المرسوم التنفيذي 19-15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها² المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342-2020 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2020¹، وهو النص الأكثر تنظيما واستعمالا فيما يخص ممارسة الرقابة القبيلية والبعدية على عملية البناء بطلب ومنح الرخص والشهادات العمرانية في اطار ما يصطلح عليه المشرع بعقود التعمير.

← علاوة على مختلف قوانين المالية ذات الصلة المنظمة لمجال التهيئة والتعمير ولا سيما الرسوم الجبائية كحقوق للخبزينة العمومية عند استخراج عقود التعمير، وآخرها قانون المالية لسنة 2022.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ج، ر عدد 06.

2 - المرسوم التنفيذي 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بتاريخ 25/01/2015، ج ر عدد 7 الصادر بتاريخ 2015/02/12.

المحور الثالث: أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

تعرف البيئة العمرانية: " بأنها المحيط الإصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي، الذي نشأ فيه، والذي يجب أن يكون منظم، فهذا الإمتداد والتوسع محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المتطلبة في التخطيط العمراني".

● وبإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تبين:

- الطابع العمراني للمدينة: كنوع استعمال الأراضي وارتفاع الأبنية والمساحة.

- وما تحتاجه الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق وغيرها.

ولا يتحقق هذا إلا بوضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

لذلك سعى المشرع لإستصدار مجموعة القوانين التي جاءت لتنظيم الأرض عن طريق أدوات

التعمير، ولاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 اللذين استبدلا المخطط العمراني الموجه والمؤقت².

قبل التطرق للمخططات التهيئة والتعمير نتعرف أولا على القواعد العامة للتهيئة والتعمير

باعتبارها البديل في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير.

حيث تهتم القواعد العامة للتهيئة و التعمير بتنظيم عملية التعمير و البناء عن طريق القواعد

المتعلقة بشغل الأراضي، إذ وضع المشرع الجزائري ضوابط لإستغلال الأرض في مجال البناء حسب

طبيعة كل أرض، كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء وموقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده و التي

تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي، وذلك حماية للمساحات و تحقيق التماسك الإجتماعي

والإنتعاش الإقتصادي و التنمية البشرية³.

1 - المرسوم التنفيذي 342-2020 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71 الصادرة لسنة 2020.

2 - مخطط العمران الموجه: استمرار العمل المخطط بهذا المخطط إلى غاية 1990 وهو موجه للمدن الكبرى والمتوسطة، يرسم حدودها والأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني، ويحدد استخدام الأراضي مستقبلا حسب الاحتياجات للتجمع السكاني ويرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة. وهو قانون تنظيم استخدام المال داخل النسيج العمراني، إذ يصبح قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه - مخطط العمران المؤقت : انتهت صلاحيته سنة 1990 ، يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، خاصة بالمراكز الحضرية الصغيرة .

- مخطط التحديث العمراني : ملحق باعتماد مالي مخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة لترقية وصيانة مكاتبها العمرانية والعمومية .

3 - إقلاوي ولد رابع صافية ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق ، ص 104.

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كبدل عن مخططات التهيئة والتعمير

إن أصل التنظيم القانوني والتنظيمي الخاص بشغل الأراضي يتمثل في المخططات، وفي حالة غيابهما يكمن البديل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما أكدته المادة 3 من قانون 29-90 التي جاء فيها: " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل".

لقد نص على هذه القواعد في المواد من 03 إلى 09 من قانون 29-90 وكذا المرسوم التنفيذي 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لقد نص المشرع الجزائري على القواعد العامة للتهيئة والتعمير في قانون 29/90 في 7 مواد نصت على الأحكام العامة وتم تفصيل باقي الأحكام في المرسوم التنفيذي 175/91، ومنه نتعرف على هذه القواعد وعلى أهم خصائصها.

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري هذه القواعد لا في قانون 29-90 ولا في المرسوم التنفيذي 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

غير أنه يمكن القول أن قانون التعمير في الجزائر تضمن نوعين من قواعد العمران؛ وهي قواعد ذات بعد وطني تتمثل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وقواعد ذات بعد محلي والتي تتمثل في أدوات أو مخططات التهيئة والتعمير، وهي القواعد التي يجرى في إطارها عمليات استغلال وتسيير وتسيير الأراضي القابلة للتعمير، وعمليات تكوين وتحويل الاطار المبني حسب نص المادة الثانية من قانون 29/90¹.

لكن يعرفها البعض بقوله: " أنها مجموعة القواعد العامة والوطنية المطبقة في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق البارزة لاسيما فيما يخص البناء

1 - المادة 2 من 05/04 المعدل لقانون 29/90: " يجرى استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون". و للمزيد يراجع العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 2، 2021، ص 127.

والأعمال المتعلقة به وبموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها¹.

وتبعاً لذلك تتم عملية البناء والتعمير وفق ضوابط وشكل قيود قانونية تفرض عند طلب رخصة البناء فمثلاً وفقاً للمادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء تنص: "يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية بعد جزئياً، والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة"، كما أن البناء المراد إنجازه إذا ما مسّ بالبيئة فالسلطة المختصة ترفض منح له رخصة للبناء، وجاء في المادة 27-2 من نفس المرسوم: "يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر...".

الفرع الثاني: خصائص القواعد العامة للتهيئة والتعمير

نلخص خصائص القواعد العامة للتهيئة والتعمير فيما يلي:

- 1- قواعد موضوعية: تتعلق القواعد الموضوعية بجوهر النشاط العمراني بحيث تحدد بدقة كافة الأنشطة المقيدة بشروط خاصة المؤطرة أو الممنوعة، بإخضاعها لقواعد وارتفاعات التعمير والبناء، بالتالي يجب تمييزها عن القواعد الاجرائية، التي تعنى بتحديد أساليب اتخاذ السلطات الادارية للقرارات المتعلقة بشغل المجال، كما يجب تمييزها عن تلك القواعد التي تعنى بتقسيم الاختصاصات بين مختلف الهيئات أو الجهات التي تتمتع بسلطات في مجال التعمير.²
- 2- قواعد تتميز بالطابع الإستثنائي: إن اللجوء إلى القواعد العامة لا يكون إلا بصفة استثنائية، على أساس أن التحكم في شغل الأراضي يجب أن يسند في المقام الأول لمخططات التهيئة والتعمير، ولا يمكنها أن تكون كبديل إلا في حالة غياب المخططات أو في مرحلة الإنجاز أي قيد الدراسة³، ولا يمكن اللجوء إليها كأصل عام، وإلا اعتبر قرار منح الرخصة أو الشهادة المخالف لأدوات التهيئة والتعمير ومؤسس بناء على قواعد عامة قرار معيب يعرض صاحبه للإلغاء أو التعويض.

1 - مجاوي منصور، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس المدينة، الجزائر، نوفمبر 2007، ص ص 21-22.

2 - العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 128.

3 - غير أنه حالة الغاء المخططات التهيئة والتعمير قضائياً، وهي حالة لم تحدث في الجزائر، لكنها واردة لم يتحدث عنها المشرع الجزائري، وكذلك حالة عدم وجود مخططات من الأساس بالنسبة للبلديات، وهو أمر يجب أن يتداركه المشرع عند تعديله للمرسوم 91/175.

3- قواعد يجوز الاحتجاج بها من الغير: تمتع قواعد التعمير بنوعها (القواعد العامة للتهيئة والتعمير ومخططات التعمير المحلية) بالحجية اتجاه كافة أشخاص القانون، فهي بذلك قواعد تنظيمية، وتطبق على كل الأنشطة العمرانية الفردية والجماعية، حي يتم الاستناد إلى مضمونها عند استصدار رخصة البنان والتجزئة، وبما أن هذه القواعد تحتوى على ارتفاقات التعمير والبناء فلا يمكن الاتفاق على مخالفة أو تعديل هذه الارتفاقات "كأصل عام"، ولأنها تمتع بالطابع الأمر، فهي من النظام العام هدفها تحقيق المنفعة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 33 من قانون التهيئة والتعمير بالنسبة للارتفاقات التي يتم إنشاؤها بموجب مخطط شغل الأراضي¹.

4- قواعد تحكم قواعد شغل الأراضي: تهتم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بتنظيم عملية التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إذ وضع المشرع الجزائري ضوابط لإستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض، كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والتي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي وذلك حماية للمساحات وتحقيق التماسك الإجتماعي والإنتعاش الإقتصادي والتنمية البشرية².

5- قواعد تنظيمية ذات بعد وطني: فهي قواعد قانونية تمتاز بخاصية القواعد العامة الوطنية، تعنى بالتطبيق على كل الأراضي الوطنية في 58 ولاية من ولايات الوطن؛ بمعنى لا تخص تراب بلدية دون آخر، فلو وجد في نفس الولاية بلديتين في نفس احدهما تحوز على مخططات التهيئة والتعمير والأخرى تنعدم فيها لسبب من الأسباب، فإن الأولى ملزمة بالمخططات والثانية تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 175/91 المعدل والمتمم، وبالتالي هي قواعد تتشابه مع القانون في خاصيته العمومية والتجريد، وليس لها نفس الطبيعة القانونية لمخططات التهيئة والتعمير التي تمتاز بأنها قرارات إدارية تنظيمية ضبطية عمرانية محلية.

المطلب الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

قد لا تشمل بلدية من البلديات على أدوات التهيئة والتعمير (المخططات)، وفي هذه الحالة فإن عملية تنظيم البناء والتعمير تتم عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية تقع على عاتق صاحب البناية، حددها المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

1 - العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 129.

2 - إقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 104.

وهذه القواعد تتعلق : بموقع البناء، والطرق المؤدية إليه، وكذا موقع البناءات، وحجمها، ومنها ما يتعلق بكثافة البناءات في الأرض، وكذا مظهر البناءات، بالإضافة إلى إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

• ولكن عموما تقسم هذه القواعد إلى :

المحور الأول: قواعد تتعلق بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

المحور الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البناءات وكثافة البناءات في الأرض

المحور الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الإستعمال السكني.

الفرع الأول: قواعد تتعلق بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

تتعدد هذه القواعد منها ما يتعلق بالسلامة والأمن العمومي والصحة العمومية ومنها ما يتعلق بالأرضيات المهددة بالأخطار الطبيعية، ومنها ما يخص الضجيج المزعج أو تلك التي تخل بجمالية الأماكن الأثرية والحفاظ عليها وغيرها.

أولا : قواعد تتعلق بالسلامة والأمن العمومي والصحة العمومية من جراء موقعها أو

حجمها أو استعمالها

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، أن تكون موافقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير ولاسيما تلك المتعلقة بالسلامة والأمن العمومي والصحة العمومية من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، وعليه لا بد من التأكد أن البناية المراد انجازها لا تمس بالصحة والأمن العمومي لكل طالب رخصة بناء يتواجد في منطقة لا يغطيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولا مخطط شغل الأراضي.

فمثلا تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أن: " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة في القوانين والتنظيمات المعمول بها."

أما فيما يخص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة فتظهر من خلال المادة 5 من المرسوم 91-175 التي تقضي بضرورة إرفاق طلب الحصول على "رخصة بدراسة مدى التأثير في البيئة" بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة التي من شأنها أن تلحق أضرارا مباشرة أو غير مباشرة بالنسبة للحاضر والمستقبل، إلى جانب هذا الإجراء هناك قواعد وضوابط أخرى تتعلق بمقتضيات الصحة نصت عليها

المواد من 13 إلى 18 التي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات الصرف الصحي للمياه المستعملة والقدرة ومياه الأمطار... كإلزامية ربط البناية بمصدر للمياه الصالحة للشرب، وكذا ربطها بجهاز صرف المياه الذي يحول دون رمي النفايات على السطح، أما المنشآت ذات الاستعمال المهني والصناعي فيجب تصميمها بكيفية تمكّن من تفادي القاء النفايات الملوثة خارج الحدود المنصوص عليها في القانون¹.

كذلك يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب، وبشبكة من البالوعات تمكّن من صرف المياه المستعملة من كلّ نوع، علاوة على ذلك قد يتوقّف قرار منح رخصة بناء منشأة صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدّة لتصفية كل أنواع الدخان والانبعاثات الغازية من كلّ المواد الضارة بالصحة العمومية².

ثانياً: القواعد المتعلقة بالأرضية المعرضة للأخطار الطبيعية

إذا كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات أو الإنجرافات أو انخفاض التربة أو انزلاقها أو الجرف، فلا يمكن في هذه الحالات منح رخصة البناء إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة في هذه المناطق؛ أي بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة حسب ما جاء في المادة 3 من نفس المرسوم، وأكد هذا القيّد القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³.

ثالثاً: القواعد المتعلقة بموقع البنايات المعرض للأخطار الخطيرة يتسبب فيها الضجيج

إذا كانت البنايات يمكن أن تتعرض لأضرار يتسبب فيها الضجيج يمكن رفض رخصة بناؤها⁴، ويتعلق الأمر هنا بالسكينة، يقصد بالسكينة العامة منع مظاهر الإزعاج والمضايقات غير العادية التي تمس بهدوء وراحة المواطن، ولحماية السكينة العامة لأنّه يمكن اشتراط تدابير تهدف إلى التقليل من مستوى الضجيج بالنسبة لمشاريع بناء منشآت صناعية⁵.

1 - المادتان 7 و8 من قانون 29/90 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 175/91، المرجع السابق.

2 - كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص 133.

3 - قانون رقم 20-04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ 2004/12/29.

4 - المادة 4 من المرسوم 175/91، المرجع السابق.

5 - المادة 43 في فقرته الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15: "الملف التقني يحتوي:....."

في هذه الحالة يجب على طالب رخصة البناء ارفاق الطلب بمذكرة تبين مستوى الضجيج المنبعث من المنشأة¹.

رابعاً: القواعد المتعلقة بالبنائات بفعل اهميتها وموقعها ومالها أو حجمها ضارة بالبيئة

هدف قانون التعمير وقانون البيئة ضمان وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة، فالبناء المراد تشييده يجب أن يأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة والمحيط المرتبط بها²، حيث أن البيئة والتنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطاً لا يقبل التجزئة، فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخريب البيئة.

خامساً: القواعد المتعلقة بالبنائات التي بفعل اهميتها وموقعها ومالها يمكن أن تتعارض

مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى انجاز عمارات ومجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور يربطها بالطرق العامة، من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الكبرى، كما يجب احترام القواعد الدنيا للتهيئة كالبنايات في أماكن بعيدة عن الطرق العمومية أو الطرق الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها لمكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الكبرى أو كانت الطرق المؤدية إليها تشكل خطراً على أمن مستعملي الطرق العمومية³.

سادساً: القواعد المتعلقة بالبنائات التي بفعل طبيعتها من جراء موقعها تخل بالمحافظة

على المكان أو اصلاحه أو الآثار التاريخية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن المباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية¹، كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من وزارة الثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور".

1 - العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 133.

2 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91/175، المرجع السابق.

3 - المادة 8 من المرسوم 91/175، المرجع السابق.

سابعا: القواعد المتعلقة بعدم وجود منافذ للطرق العمومية والخاصة

ويمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى انجاز عمارات ومجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الكبرى، كما يجب احترام القواعد الدنيا للتهيئة كالبنيات في أماكن بعيدة عن الطرق العمومية أو الطرق الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها لمكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الكبرى أو كانت الطرق المؤدية إليها تشكل خطراً على أمن مستعملي الطرق العمومية².

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البنيات وكثافة البنيات في الأرض

نصت على هذه القواعد المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 175/91، والتي لها علاقة بالأثر التي تحدثه البنيات المراد بناؤها على المظهر الخارجي للبنيات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها.

لذلك من الضروري التأكد من كون البنيات والمنشآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لاسيما المناظر الطبيعية، كما يجب أن تبدي بساطة في الحجم ووحدة في الشكل ومواد البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر³ (للحفاظ على الاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات).

فمثلاً وجوب احترام علو البنيات والحد الأدنى من القواعد بأن لا يفوق علو بناية بنيات مجاورة أو بناية من 10 طوابق في قرية لا يتجاوز علو بناياتها طابقين⁴، ويجب أن يكون علو البنيات خارج الأجزاء المعمرة منسجماً مع المحيط.

- وحتى السياج فيه قواعد لا بد أن لا يتعدى ارتفاع السياجات 2م و40 سنتم طوال طرق المرور أما الجزء المبني فيجب أن لا يتجاوز عن 2م و50 سنتم انطلاقاً من الرصيف⁵.

- كما تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخص البناء أو تقييد منحها بأحكام خاصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان انجاز

1 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

2 - المادة 8 من المرسوم 175-91 ، المرجع السابق.

3 - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

4 - المادة 6 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 28 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

5 - المادة 3/29 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

المشروع ينجر عنه قطع عدد مهم من الأشجار¹، مثلا: لا يجوز البناء في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة².

وفيما يخص كثافة البناءات في الأرض، فقد نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بقولها أن الكثافة القصوى للبناءات في اجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض أو معامل شغل الاراضي تساوي واحد، وبالتالي هو امر تقني، عجل بظهور قرار وزاري مشترك بتاريخ 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الإستعمال السكني

وردت هذه القواعد في المواد من 32 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 175-91 تتعلق بالعمارات ذات الإستعمال السكني التي عرفها المشرع في المادة 32 من نفس المرسوم بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا³، والتي تشترط أن تشمل غرفة رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفا ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعة المياه والمغاسل ومساحات المرور كهبو المدخل والكواليس والاورقة الداخلية والخارجية والادراج وغرف المهملات، وملاحق مثل الدهاليز ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائب والسقيفات، كما يشترط أن تكون جدران الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية سهلة الصيانة⁴.

ويشترط لكل غرفة رئيسية مساحة أداها 10 متر مربع (باستثناء المطبخ)، وأن لا يقل أصغر مقاس على 2 متر و70 سنتم، وأن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن 2 متر و60 سنتم، أما في حالة السقف المائل فيجب أن لا يقل على 2 متر و20 سنتم. وأما المطبخ فمساحته الدنيا 6 متر مربع ويحتوي على جدران والسقوف وأرضية عازلة قابلة للغسل وسهلة الصيانة وحوض مزود بمجرى

1 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

2 - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 112 .

3 - المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91: "تعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الاجتماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجيء والمدارس والمحلات المخصصة للحيلة المهنية عندما لا يتم الاسكان فيها ولو جزئيا في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية".

4 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

للمياه وحنفية فوق الحوض لاغتراف الماء وقناة لإفراز الغازات المحروقة والبخار والتهوية الطبيعية الدائمة والفعالة¹.

مع ضرورة وجود فتحات تهوية وإضاءة مناسبة، إذ يجب أن تناروتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو عدة فتحات عديدة يمكن فتحها على أن تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل مع وجود التزويد بنوافذ للغرف الرئيسية يضمن بموجها حماية فعالة من الإشعاع الشمسي².

لهذا ألزم المشرع على طالب رخصة البناء ارفاق طلب بمذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية الضارة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، وكذا طرق تصفية الدخان والغازات المنبعثة من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية

علاوة على العديد من المجالات التي نظمها المرسوم التنفيذي 175/91 تتعلق بالصحة والأمن والبيئة وغيرها تتعلق بالإستعمال السكني، فالملاحظ أن المشرع قد تدخل في جزئيات البناء التي تجعل منه في منأى عن أيّ أخطار تعرض صاحبه أو مستعمليه أو الغير، فلو احترمت هذه القواعد العامة لكانت بناياتنا من أفضل المباني من حيث المظهر والحجم والأمن في العالم، ولقضينا على البنايات الفوضوية والعشوائية، ولوفرنا لأنفسنا خير السكن الذي يحفظ كرامتنا وصحتنا وأمننا.

1 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، المرجع السابق.

2 - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 175/91، المرجع السابق.

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير وفقا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

والمراسيم التنفيذية المنظمة له

ينص قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في فصل خاص من المادة العاشرة 10 إلى المادة 42 تحت عنوان "أدوات التهيئة والتعمير"، على أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، ونفصل كل هذه المواد فيما على النحو التالي:

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

نتعرف على أهم أداة من أدوات التهيئة والتعمير والتي تعد أساس في منح الرخص والشهادات العمرانية، ومبدئيا لا يمكن تصور أي بلدية ليس لديها هذه الأداة المرجعية سواء لمخطط شغل الأراضي أو لعقود التعمير في إطار تنظيم العملية العمرانية.

الفرع الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، وبالمرسوم التنفيذي 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ونظم المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم II من الفصل 3 من قانون 90-29 في المواد من 16 إلى 30 منه.

أولا: ما المقصود بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟

عرفته المادة 16 من القانون 90-29 بقولها: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

يستخلص من نص المادة السابقة:

- ❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري،
- ❖ يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة (كاشتراكها في النسيج العمراني الواحد أو وسائل النقل الحضري أو شبكة توزيع مياه الشرب...).

- ❖ يأخذ جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية بعين الاعتبار.
- ❖ يحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغها المرجعية.
- ❖ استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا .

وبالتالي: يعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن عمليات تنظيم و تأطير وإدارة نشاط التعمير¹.

ثانيا: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يمتاز بالخصائص التالية²

← -ذو طبيعة تنظيمية فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها.

← -ذو طبيعة توقعية: كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات³ طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة، وهو وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة.

← -ذو طبيعة تقنية: تكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائية: ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

← -ذو طبيعة ملزمة بالنسبة لكل البلديات: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت عليه المادة 24 من القانون 29/90: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

ثالثا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حددت المادتين 16 و 18 من قانون 29/90 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في:

- إن المخطط بالاضافة لتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، فإنه يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة تجمع بينها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة او أكثر عبر عدة بلديات أو في الإشتراك في شبكة أنابيب مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمراني وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ

1 -ADJA (Djillali) et DROBENKO (Bernard), Droit de l'urbanisme , BERTI ,Alger, 2007 , P 138.

2 - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 69.

3 - المادة 2/10 من قانون 29/90، المرجع السابق.

4 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

المخطط بعين الإعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم كما يحدد توجيهات مخطط شغل الاراضي¹.

• يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدي أو مجموع البلديات حسب القطاعات المختلفة.

• يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية: ويحدد مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والمناطق الواجب حمايتها.

وتنص المادة 19 من ق 90-29 على تقسيم المناطق التي يغطيها المخطط ويقسمها إلى 4 قطاعات محددة:

● **القطاعات المعمرة:** وهي التي تحتوي على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة مابينها التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

● **القطاعات المبرمجة للتعمير:** على الأمدن القصير والمتوسط آفاق 10 سنوات.

● **القطاعات التعمير المستقبلية:** تمثل المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

● **القطاعات غير القابلة للتعمير:** كمناطق الثروات المحمية والخصبة... وحتى الخطيرة ...

رابعا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²

الأصل أن المخططات ملزمة لكل بلدية التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة لأنه في غيابها تكون البلديات مجبرة في تسييرها إلى الخضوع والإحتكام الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما أن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلة هذه المناطق:

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، ماجستير القانون الخاص، جامعة باتنة، 2007-2008، ص ص 81-82.

تاريخ الإطلاع 2022/02/13 على الساعة 14.39 على موقع مدونة العمران <https://digiurbs.blogspot.com/2012/11/pdau.htm> - 2

- 1- الأراضي الفلاحية: لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للزيادة السكانية المستمر وتفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.
- 2- حماية البيئة و الموارد الطبيعية: لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة و التعمير .
- 3- حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي: لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات والآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

خامسا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 على محتوى المخطط والذي يتكون من¹:

- 1- التقرير التوجيهي يقدم فيه ما يلي
 - أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني
 - ب- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- 2- التقنين: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات وهذا التقنين يبين

1 - اقلولي أولد رايح صافية، " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29 "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 273 وما يلها.

- أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخططة يئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض
- ج - الاتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- د - المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها .
- هـ - تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 .
- ي- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات
- ك- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- ل- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
- م- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- 3- الوثائق البيانية: تشمل المخططات على:
- أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة
- ب- مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون 29/90.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة .أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- مخطط اتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل إيصال مياه الشرب و التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹;
- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها
- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- نقسمها لثلاث (3) مراحل الأولى تتعلق بكيفيات إعداد وتحضير المخطط والثانية لإجراءات عرضه للإستقصاء العمومي، وأخيرا إجراءات المصادقة عليه.
- يكون ضبط إجراءات الإعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم²، وهو المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم.

أولا: مرحلة التحضير والإعداد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات³.
- بعد صدور المداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

1 - تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة وهو ما نصت عليه المادة 17 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، المؤرخ في 10/09/2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26 الصادرة بتاريخ 31 ماي 1991.

2 - المادة 29 من قانون 29/90 ، المرجع السابق.

3 - المادتان 24 و 25 من قانون 29/90 ، المرجع السابق.

- كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين ويتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها.

*لكن إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية:

- ❖ بلدية واحدة: رئيس البلدية المعنية
- ❖ بلديتين فأكثر في نفس الولاية : تصدر المداولة بقرار من الوالي.
- ❖ بلديتين أو أكثر من ولايتين فأكثر: يصدر قرار المداولة عن اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية.

❖ بين بلديتين أو أكثر: يمكن اسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة¹، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية²، لكن ما يلاحظ أن كل المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة لأجل المصادقة واعداد المخطط تكون قابلة للتنفيذ فقط بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية وكأنها هيئة مصادقة تضي الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات، هذا الشكل من المؤسسات العمومية ذات طابع التعاون ما بين البلديات هو نتيجة مباشرة للامركزية حيث أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض أيّ تعليمات على البلدية في مجال الاعداد والمصادقة على مخطط كما أن للبلدية حق توكيل أو إسناد تحضير المخطط إلى مؤسسات عامة للتعاون والتي تأخذ على عاتقها تحضير المخطط وتسييره³.

1 - المادة 5 من المرسوم 91-177 ، المرجع السابق.

2 - إذا كانت في حالة الاراضي المعنية تابعة لولاية واحدة بقرار من الوالي وباقتراح رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أما في حالة اراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد معطيات تدخل مخطط شغل الاراضي بقرار من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية وإذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لؤرساء البلدية المعنية اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الاراضي الى مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات بمعنى ان قانون 90-08 وقانون البلدية الجديد 11-10 في المواد 13 والمادة 215 الى غاية 217 على أن البلديات في اطار التعاون فيما بينها وتحقيق الخدمات والتجهيزات او مصالح ذات النفع المشترك بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف.

ويخضع إنشاء المؤسسة لمبدأ التعاقد الحر إذ تحدد العلاقة هنا في إطار دفتر شروط يضبط حقوق كل طرف والتزاماته وهذا ما جاء في المادة 9 من القانون البلدية 10/11 حيث نصت فقرتها الثانية على " تحدد العلاقة بين المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والبلديات المعنية في دفتر شروط يضبط حقوق كل طرف من الأطراف المعنية والتزاماته " .

3- داودي فاطمة الزهراء،التعاون بين البلديات، مذكرة لنيل شهادة الطور الاول في اطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق سعيد حمدين جزائر 1، 2013-2014، ص59.

- عند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.
- تمنح لهم مهلة 15 يوم من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، في حالة:
*حالة الرفض: عدم المشاركة.
*حالة الإيجاب: فهم ملزمين بتعيين ممثلهم
- ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وعند انتهاء المهلة بإصدار قرار³.
- يبين هذا القرار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
*المصالح المستشارة إجباريا: المديرية الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، الري، التنظيم الإقتصادي، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية، الطبيعة، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، الصناعة، ترقية الإستثمارات.
- *المصالح المستشارة المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء والضبط العقاري.
- ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. وتبلغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي .
- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة. ولهذه الجهات مهلة 60 يوم لإبداء رأيها

1 - المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

2 - المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

3 - المرسوم التنفيذي 177/91 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012.

وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع لتبدأ مرحلة الإستقصاء العمومي¹.

ثانياً: مرحلة الإستقصاء العمومي (التحقيق العمومي)

- بعد انتهاء مهلة 60 يوم، يبدأ مشروع المخطط التوجيهي للإستقصاء العمومي لمدة 45 يوم²، ويصدر رئيس المجلس الشعبي قراراً بهذا الصدد يتضمن³:

*تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

*تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
*يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

-ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء (45 يوم) و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً⁴.

-يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المحققين أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁵.

-بعد 45 يوم يقفل سجل الإستقصاء ويوقعه المفوض أو المفوضين، يعدون محضر قفل الإستقصاء، يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁶.

ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

- يرسل هذا الملف مرفوقاً بالمخطط إلى الوالي المختص إقليمياً، يتلقى رأي المجلس الشعبي الولا ئي المختص إقليمياً خلال 15 يوم الموالية لتاريخ استلام الملف¹.

1 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

2 - المادة 26 من قانون 29/90، المرجع السابق.

3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

4 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

5 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

6 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

- وبعدها يصادق على المخطط حسب المادة 27 من قانون 29/90 ب:

*قرار الوالي بالنسبة لبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

*قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

*المرسوم التنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر.

- يتكون ملف المصادقة² من:

*مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

*رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

*سجل الإستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض أو

المفوضين المحققين.

*الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة التعمير وبالتعديل عند الاقتضاء³.

-بعد المصادقة يتم تبليغ المخطط المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور، للوزير

المكلف بالتعمير والجماعات المحلية ومختلف الأقسام الوزارية المعنية ورئيس المجلس الشعبي

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

2 - المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

3 - ما يلاحظ عدم إلزامية الآراء المتحصل عليها من الجمهور بالنسبة للمحافظ المحقق فيمكن أن يقتنع بهذه الملاحظات أو لا يقتنع بها وفي النهاية يقدم تقريره بناء على ما يقتنع به هو وليس بناء على الآراء المخالفة للجمهور. فكان أولى بالمشروع أن يلزم المحافظ المحقق بآراء الجمهور المعرب عنها بأغلبية لرفض إنجاز المشروع المزمع إنجازه المخل بالبيئة. وبالتالي يبقى التحقيق العمومي كراي عمومي فقط يمكن للإدارة الأخذ به أو العزوف عنه. أي أنه لا يمكن إلزام الإدارة بالأخذ به، بذلك فهو لا يتمتع بأي أثر قانوني بل هو مأخوذ على سبيل الإستئناس والحصول على معلومات دقيقة، وهنا يميل الفقه الحديث إلى ديمقراطية التحقيق العمومي وذلك بإلزام المحافظ المحقق باقتراح الجمهور، أي أنه في حالة ما إذا كانت أغلبية الآراء المعبر عنها معارضة للمشروع المقرر إنجازه، فإنه يجب على المحافظ المحقق في هذه الحالة أن يحرر محضرا لا يخرج عن الإختيار العام للجمهور، لهذا يمكن إلغاء المحافظ المحقق لأنه يعتبر مصدر صعوبات ميدانية عديدة. في هذا يراجع غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة¹، 2017-2018، ص 41-42.

البلدي ورؤساء المجال الشعبية البلدية ومصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في مستوى الولاية والغرف التجارية والغرف الفلاحية¹.

الفرع الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تغييره إلا بقرار من الوصايات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم 177-91 والتي حددتها في حالات محددة² هي:

- إذا كانت القطاعات الأربع 4 المبرمجة في طريق الإشباع.
- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو بالبنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجيهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك.

ويصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي وفقا لأشكال وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة¹.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 29-90 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها.

الفرع الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

نظمه المشرع في القسم III من الفصل الثالث منه، في المواد من 31 إلى 38 وبين المرسوم التنفيذي 178-91 إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 318-05 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 146-12.

أولاً: مفهومه

عرفته المادة 31 من قانون 29-90 بقولها: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

1 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

2 - التي احوالت للمادة 28 من قانون 29/90، المرجع السابق.

ولقد تم استحداثه في ظل القانون 29/90 بعدما أظهر PUD نقائص في التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة والتفصيل، إذ كان هناك فراغ بين التعمير الذي يقوم على التخطيط العريضة للمدينة، والذي يتولاه PUD، حيث أن التحقق من استجابة هذه الرخص لشروط البناء لا يمكن تحقيقه من خلال مخطط يؤخذ بالتوجيهات العامة، هذا ما استدعى وجود مخطط تفصيلي، لذلك يعد مخطط شغل الأراضي كجيل جديد لمخططات التعمير² التفصيلي والمتخصص. وعليه يعتبر مخطط شغل الأراضي:

- وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،
 - يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي،
 - ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام،
 - ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات،
 - ويحدد الارتفاعات،
 - ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
 - ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.
- ← فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كليات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها وكيفية توزيع الطرقات والارتفاعات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية³.
- ← يظهر التعاون بين البلديات من خلال المادة 12 من قانون 29/90 كما يلي: "يُمكن المخطط التهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية".

1 - المادة 2/28 من قانون 29/90، المرجع السابق.

2 - بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 653.

3 - اقلولي أولد راج صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، المرجع السابق، ص 250.

← وبما أن مشاكل التعمير لا يمكن حلها على المستوى المركزي منحت الجماعات المحلية مكنتات قانونية لتسييره خاصة من خلال إعداد أدوات التعمير كقرارات تنظيمية، تطبق على إقليم جغرافي محدد، ملزمة للإدارة وللأفراد، تختلف أحكامها باختلاف الرقعة الجغرافية تبعاً لطابعها ومقوماتها.

← وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " والمخطط العمراني المؤقت " PUP " الذي يشمل البلدية، ويعد وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، ويراعي جوانب الانسجام بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، ويهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري¹.

ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي²

← أوجد مخطط شغل الأراضي أصلاً لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجيهات PDAU وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون 90-29.

← مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

← يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ذو الحركة الدينامكية، لأنه يأخذ الأبعاد الثلاثة: القصيرة (05 سنوات)، والمتوسطة (10 سنوات)، والطويلة (20 سنة)، بالإضافة إلى إمكانية المراجعة والتعديل المتتابع³.

← مخطط شغل الأراضي مثله مثل PDAU قابل للإحتجاج به أمام الغير⁴.

← يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزءاً منها فقط⁵، لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب بلدية واحدة بمخطط واحد لشغل الأراضي إلا إذا كانت بلدية مساحتها صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي⁶.

1 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 652.

2 - اقلولي أولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، المرجع السابق، ص 250.

3 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 654.

4 - المادة 10 من قانون 90-29، المرجع السابق.

5 - وهو ما نصت عليه المادة 34 من قانون 90-29: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي..."

6 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 654.

ثالثاً: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 29/90 وهي:

- 1- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- 2- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب (م³) من الأحجام وتحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- 3- يضببط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات.
- 4- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- 5- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وترميمها وإصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها.
- 6- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات، إلخ.
- 7- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- 8- كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة، والتخزين والمناطق الطبيعية والغابات، والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه، وغيرها.

رابعاً: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتشكل مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية¹، وهو ما ذهبت إليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

1- لائحة تنظيم:

1 - المادة 32 من قانون 29/90، المرجع السابق.

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها، مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

ت- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من : المنافذ والطرق وصول الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية وموقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني إلى الحدود الفاصلة وموقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة وارتفاع المباني والمظهر الخارجي وموقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس،

ث- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية مع تحديد آجال إنجازها.

2- وثائق ومستندات بيانية: تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:

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

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

ت- خريطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

ث- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

ج- مخطط التهيئة العامة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات الصلة بالمنفعة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة، وكذا المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.

ح- مخطط التراكيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما، وجميع

الارتفاقات المحتملة، يكون مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

ملاحظة: باستثناء مخطط بيان الموقع فجميع المخططات المتبقية المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوبا 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

الفرع الثاني: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

تمر إجراءات اعداد مخط شغل الاراضي بثلاث مراحل هي: مرحلة الاعداد ومن ثم التحقيق وفي الاخير المصادقة.

أولا: مرحلة اعداد مخطط شغل الأراضي

1- يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية(هذه المداولة تتضمن تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بيان لكيفيات مشاركة الادرات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي)¹.

2- يتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم نشرها بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية لمدة شهر.²

3- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقييم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة³:
ويصدر القرار من:

- الوالي: تراب المعني تابع لولاية واحدة باقتراح من رؤساء البلدية المعنية
- قرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان تراب تابع لولايات مختلفة تحدد معطيات تدخل في مخطط شغل الأراضي.

*كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتكون في الحالة التي يشمل فيها مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-178.

1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

2 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

3 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

-يبادر رئيس البلدية أو رؤساء البلديات أو المؤسسة العمومية المشتركة بإعداد مخطط شغل الأراضي خاصة فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية (باستثناء قرارات المؤسسة العمومية المشتركة التي لا تكون منفذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية)¹ وإطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهم مهلة 15 يوم من يوم استلامهم المقرر لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في هذا المخطط.²

- بعد انقضاء مهلة 15 يوم يقوم رئيس البلدية بصدار قرار يعين قائمة الإدارات والهيئات التي طلبت استشارتهم³:

-الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

مصالح التعمير+الفلاحة+التنظيم الإقتصادي+الري+النقل+الأشغال العمومية+المباني والمواقع الأثرية+البريد والمواصلات+البيئة+السياحة+التهيئة العمرانية والصناعة وترقية الاستثمارات(المضافة بموجب المرسوم التنفيذي 318/05)

-الإدارات العمومية والمصالح على مستوى المحلي: توزيع الطاقة+النقل+توزيع المياه والضبط العقاري.

- ينشر القرار الذي يبين قائمة على مستوى الولاية وعلى المستوى المحلي لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات والمصالح التابعة للدولة.

- كما يبلغ المشروع لهذه الإدارات ولها 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظتها وإذا لم تجب فيها تعتبر موافقة ضمنية للمشروع.⁴

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

- يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه إلى بحث وتحقيق عمومي مدة 60 يوم، ويصدر رئيس البلدية قرار بهذا الصدد ويحدد فيه (مكان قيام باستشارة بخصوص مشروع ويعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، مع بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، وفي الأخير يحدد

1 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

2 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

3 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

4 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

كيفية إجراء التحقيق العمومي). وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طول مدة الإستقصاء العمومي ويبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً¹. يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين².

- يقوم المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته³.

ثالثاً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

- يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوباً بسجل التحقيق وبمحضر قفله والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المهلة الممنوحة للوالي ولم يبدي رأيه يعد بمثابة موافقة⁴.

- يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء، وبعد أخذ رأي الوالي بعين الإعتبار⁵.

- ويبلغ هذا المخطط للجهات التالية: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية، الفلاحية⁶.

- بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس البلدية (النشر بمقر البلدية)، الذي يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، والمكان التي يمكن استشارة الوثائق فيه، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها⁷.

1 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
2 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
3 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
4 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
5 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
6 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.
7 - المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178-91: " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 29-90 ... وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن تبلغ المداولة المتعلق بذلك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي".

وهذه الأسباب التي ذكرت في المادة 37 من القانون رقم 29-90 تتمثل في الآتي:

-إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات الموقّعة في التقدير الأولي.

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده.

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

-إذا طلبت المراجعة بعد مرور 5 سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي أغلبية ملاك

البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط

ساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

أما بالنسبة لترخيص بالتعديل في مخطط شغل الأراضي فتتنص المادة 33 من القانون 29-90

على أنه: " لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاعات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي

ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي

أو طابع البناءات المجاورة"، وكذلك أي مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي لا يتم إلا عن طريق

مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً بعد استشارة

الوالي أو الولاية المختصين إقليمياً¹.

1 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

المحور الرابع: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

إن مراقبة تنظيم وإنشاء وتحويل العقارات المبنية وغير المبنية أو التسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي والحفاظ على البيئة بشكل فعال لا يتأتى إلا بمجموعة الآليات والأدوات الفنية ، والتي جاء بها قانون 29/90 الذي خصص لها الفصل الخامس منه معنونا (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم) في المواد من 50 إلى 69 من أجل تنظيم حق البناء المنشق عن حق الملكية المضمون دستوريا.

وتم تحضير وإعداد وتسليم هذه الرخص والشهادات بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم 03/06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 30/09 والذي تم إلغاؤه بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15، وهذا الأخير تم تعديل بعض من مواده بموجب مرسوم 342/2020 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2020.

المبحث الأول: الرخص العمرانية

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة توفر الرخص تمكن الإدارة كجهة رقابة ومتابعة وإشراف من القيام بمهمتها الرقابية، والاطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، وتعتبر رخص العمرانية.

و المتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، وقد خص المشرع هذه الرخص وألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي عملية بناء، أو إحداث تغيير في بناء قائم، أو عملية هدم بناء، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير تعد رخص إدارية وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، وبكونها أعمالا إدارية فهي تخضع لأحكام القانون الإداري في طلبها ودراستها وكذا إلغائها كما تخضع لرقابة القضاء الإداري في حالة المخالفة للإجراءات المنصوص عليها أو التعسف في تسليمها أو مخالفة إجراءات تنظيمها.

وبذلك فإن دراسة النظام القانوني للرخص العمرانية يفرض علينا التعريف بهذه الرخص، مع بيان اجراءات طلبها والحصول عليها والمنازعات المتعلقة بها.

المطلب الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البناءات أو تمديد بنايات موجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطللة على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج ، فهي وسيلة قانونية للشخص الذي يريد مباشرة عملية البناء، وآلية تعتمد عليها الإدارة والسلطات القضائية لبسط رقابتها.

فرخصة البناء إجراء ضروري مسبق، تسلم لتشييد بناء، فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء ، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير في الجزائر تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فاسحا بذلك المجال للفقهاء بتعريفها .

أولا: التعريف القانوني والتعريف الفقهي

بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد ربط مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يشيد مبنى دون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء، وهو ما تم النص عنه صراحة بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. وأيضا "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتوسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"¹.

في حين عرف جانب من الفقهاء رخصة البناء على أنها: "قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"².

وهناك من عرف رخصة البناء "هي رخصة مسبقة وإجراء جوهري ينبغي المرور عليه قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية، فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"³.

1 - فاطنة ديب، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 250.

2 - عمر حمدي باشا، الحماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 8، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 109.

3 - محمد جبري، تأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 70.

وهناك من يرى بأن رخصة البناء هي " الإذن أو القرار الخطي الذي يجبر صاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية " ¹ .

وكذلك عرفت بأنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص [طبيعيا أو معنويا] بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " ² .

وعرفت أيضا على أنها " إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص له، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة" ³ .

من خلال ما سبقت الإشارة إليه من التعاريف الفقهية السابقة يمكن أن نقترح لرخصة البناء تعريفا بأنها: " قرار إداري ضبطي صادر عن سلطة إدارية مختصة يتعلق بعملية عمرانية قبلية قصد تشييد بناء أو جزء من بناء أو تعديله بالتعلية أو التوسعة في إطار احترام أدوات التهيئة والتعبير والنظم المعمول بها"

ثانيا: خصائص رخصة البناء

تختص رخصة البناء بمجموعة من الخصائص نذكرها:

1- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة: لا تصدر رخصة البناء إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون ⁴ ، فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وتتمثل هذه السلطة الإدارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ⁵ .

وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب إجراءات المرسومة من طرف المشرع، وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر

1 - نزيه نعيم شليلا ، دعاوي رخص البناء ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2006 ، ص 36 .

2 - محمد الصغير بعلي ، " تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري" ، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول مارس 2007، ص 18.

3- خير الدين مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة 2، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص 21.

4- صافية إقلولي أولد رايح ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 145.

5 -أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة ، الجزائر، 2004، ص 30.

باطلة بسبب الاختصاص، وكل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة¹.

2- أن يكون قرار قبليا: يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية، وإن رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام واقع إجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزعوم إقامته وليس بعد إقامته².

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذ خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية، يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران وغيرهم. إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.

3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إقامة مباني أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها، إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة³.

جاء في المادة 02- من القانون 02-82 على أنه: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا

1- العزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري، 2008، ص12.

2- العزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص12.

3- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص17.

القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وكذلك في المادة 52 الفقرة 02 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" وهذا يكون المشرع هنا قد وضّح معنى أعمال البناء¹، ومن ثم فإن البناء كعمل مادي فني إطاره يتطلب لإقامة وتشييده ترخيصا إداري لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم².

4- أن يحترم قرار الرخصة أدوات وخص العمران: تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة، وللمزيد من المردودية يجب منح رخصة البناء وفقا لما يلي:

- القوانين و التعليمات الخاصة بالبناء والتعمير؛
- المخططات الخاصة بالبناء والتعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة؛
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وعليه فإن التوافق بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال الحفاظ على الطابع الجمالي للمدينة، وإشباع رغبة طالب الرخصة.

5- منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير: إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها، إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد

1 المبنى التي تستوجب للقيام بها الحصول على ترخيص إداري بالبناء في وجود ثلاث خصائص للمبنى تتمثل في الآتي:

- تماسك مادة المبنى أو مواده، أيا كانت طبيعتها و مصدرها من طوب أو حجارة أو إسمنت؛
- اتصال المبنى بالأرض اتصالا قارا حيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به؛
- أن يكون للمبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان وإيجاده، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني.

2- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص253.

ذلك بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني¹.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء

نطاق تطبيق رخصة البناء أو المجال القانوني لتطبيقها هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لها والمعفاة منها وهو ما نتعرض له فيما يلي:

1- أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:

بمراجعة نص المادة 52 من القانون 29/90 نجدها تتطلب رخصة البناء في:

- إنشاء المباني.
- تمديد البنايات الموجودة.
- تعميم البناء.
- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج.

أ- إنشاء المباني: هو البدء في إقامتها لأول مرة، وحتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض².

وعرف البناء في القانون 08-15 المتعلق بمطابقات البنايات وإتمام إنجازها في نص المادة 02 منه على أنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج صناعي وتعليمي أو إنتاج فلاحي أو الخدمات".

ويعرف بأنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معدا لشيء من ذلك³.

1- كمال تكوافت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 97.

2- عبان عبد الغاني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، ص 221.

3- العزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 16.

ومن خلال هذين التعاريف لأبد من يستوجب توفر ثلاث عناصر:

- أن يكون البناء من مواد متماسكة: يقصد بها أن ينشأ البناء من مواد متماسكة مهما كان نوعا طوب أحمر، حجارة بيضاء... إلخ.

أن يتم البناء بتدخل إرادة الإنسان: يقصد به أن يكون لهذا الأخير دور فعال في إنشائه، ومنه تخرج من دائرة البناء ما تشكله العوامل الجيولوجية أو الجوية الطبيعية¹.

- اتصال البناء بالأرض اتصالا قرار: يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا².

ب- تمديد البناء الموجودة: نصت المادة 52 من القانون 29/90: "... ولتمديد البناء الموجودة" فالمشرع الجزائري ذكر مصطلح تمديد دون تحديد نطاق التمديد هل الأفقي المتمثل في التوسيع أو العمودي المتمثل في التعلية ومنه فهذا اللفظ يشملهما معا.

ج- تغيير البناء: المراد بتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية³ ومشتمات الأرضية ومقاس البناء أو استعمال أو الهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية⁴.

الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعاً⁵.

د- أعمال التدعيم والتسييج: بالمراجعة لنص المادة 52 من قانون 29/90 سالف الذكر التي تنص على: "... ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" يقصد بتدعيم البناء تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بوجود الحصول على

1- عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 634.

2- عائدة ديرم، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص 66.

3- المادة 52 من القانون 29/90، المرجع السابق.

4- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

5- عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 635.

الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة كإحداث خلل في توازن أسس البناء مما قد يؤدي انهياره كلياً أو جزئياً¹.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف، وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام أو الأحجار للحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن أعمال البناء².

2- أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء:

بالرجوع إلى قانون 29/90 الذي نص على بعض أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء وتمثل في البنايات التي تحمى بسرية الدفاع الوطني وأوجب على أن يسهر صاحب المشروع بأن تكون أشغال متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء³.

وبالرجوع أيضاً إلى المرسوم التنفيذي 19/15 نجده أيضاً استبعد بعض البنايات من الحصول على رخصة البناء، وهي بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً إستراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات⁴، وهنا نستنتج أن رخصة البناء رخصة إلزامية لكل بناء سواء تشييد أو تغيير أو غيرها إلا ما استثنى منها بنص قانوني.

الفرع الثاني: إجراءات طلب ومنح رخصة البناء

رخصة البناء تمر بعدة إجراءات قبل الحصول عليها تتمثل في إجراءات الطلب والتحقيق فيه ومن ثم اصدار القرار.

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

يشكل طلب رخصة البناء إجراءً جوهرياً وضرورياً لمنح رخصة البناء⁵، فهو ليس طلباً عادياً كغيره من الطلبات التي ترفع إلى السلطات الإدارية، بل يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وهو حق الاستعمال⁶، فإن كان الطلب منهجياً يشكل

1- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن عكنون، كلية الحقوق، 2008/2007، ص 13.

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 145.

3- المادة 53 من قانون 29/90، المرجع السابق.

4- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

5- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، الطبعة 1، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 411.

6- خير الدين مشرن، المرجع السابق، ص 47.

الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري، ولأن رخصة البناء عمل قانوني تتطلب ما يجب توافره في الأعمال القانونية.

حيث حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الشروط الخاصة بطلب الرخصة، وكذا أعمالا لبناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءات، وما يجب أن تحتويه من الوثائق المثبتة للملكية كالمخططات المعمارية التي تبث نوع البناية المراد انجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.

1- صفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في الأشخاص التالية بموجب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 وفي نصوص خاصة أخرى نتعرف عليها فيما يلي:

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

← وكيل المالك: ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، كما لا يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

← المستأجر لديه المرخص له قانونا: فيمكن للمستأجر الذي يرغب في انجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء، بشرط أن يرفق طلبه بتخصيص من مالك العين المجردة.

← الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، كأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود¹.

← صاحب الامتياز: تنص المادة 51 من القانون رقم 97/02 والمتضمن قانون المالية لسنة 1997 على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة

1 - العزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، 2004، ص29.

لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و مؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

← وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز الأراضي المذكورة اعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما، يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول¹.

← يمكن للمرقي العقاري طلب رخصة بناء استناد للقانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية².

← متولي الوقف: يمكن لمتولي الوقف طلب رخصة البناء طبقا لاحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 81/91 والمتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 والمرسوم التنفيذي رقم 437/92 ، حيث نصت المادة 5 على أنه:"يقوم ببناء المسجد - :الدولة؛ -الجمعيات؛ -الاشخاص الطبيعيون أو المعنويون . تراعى، قبل الشروع في بناء المسجد، الشروط الاتية - :أن لا يكون مسجدا ضرار؛ -أن تكون الجمعية معتمدة قانونا؛ -أن يحصل الاشخاص الطبيعيون على الاذن الاداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية

وتضيف المادة 7 من ذات المرسوم بأنه:"يخضع بناء المساجد لما يأتي - :إلزامية الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة، بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية؛ -إلزامية تحري القبلة؛ -المراقبة التقنية للانجاز؛ -إلزامية المحافظة على الطابع المعماري الاسلامي الاصيل؛ -التقيد بدفتر الشروط الذي تسلمه الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية"³.

¹ - كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص34.

² - قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، ج ر عدد14 لسنة 2011.

³ - كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص37.

2- مضمون طلب الرخصة

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي كالتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة.

3- الملف والوثائق

حددت المادتان 42 و43 من المرسوم التنفيذي 19/15 الوثائق والملفات المطلوبة لصاحب طالب الرخصة، والمدعمة لملفه، منها ما هو متعلق بوثائق تثبت الصفة ومنها ما هو خاص بوثائق ترتبط بالبناء، وهي كالآتي:

أ- الوثائق التي تثبت الصفة تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة حسب ما جاء في قانون 25/90 .

- توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين إنجاز الأشغال تخص

بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص

ب- الوثائق الخاصة بالبناء:

-الملف الإداري: يتكون من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية

تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر. وقرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو

توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

وشهادة قابلية الاستغلال مسلمة بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة

حصص، في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي

تبين القوام.

-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على مجموعة من المخططات والمنحنيات البيانية

المحددة قانوناً، وهي:

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²،
أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²،
وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على
البيانات الآتية:

- * حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- * منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- * نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- * ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص
المساحات المبنية وغير المبنية.
- * المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- * بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط
وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحتها مشتملاتها
عن 300م²، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300م² و600م²،
وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات
التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي
تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء
القديمة التي تم الاحتفاظ بها، أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل
الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- الملف التقني: ويحتوي حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/12 على مايلي:
- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية
الضرورية، تتضمن البيانات الآتية:

* عدد العمال وطاقات استقبال كل محل.

* طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

* وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

* تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

* وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية.

* الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

* مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية ما يلي:

* تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه ما يلي:

✓ تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.

✓ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

* تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ثانياً: إجراءات التحقيق

إن قرار رخصة البناء يبدأ بتقديم صاحب الصفة الملف المكون من الوثائق التي تثبت صفته مع ملف إداري وأخر متعلق بالهندسة المعمارية والأمور التقنية، ليمر عبر مجموعة من المراحل تتوج في الأخير بقرار صادر من الجهة المخولة له إما بقبول الطلب ومنح الرخصة أو رفض الملف ومنع منح الرخصة أو أي عمل تراه يدخل ضمن اختصاصاتها.

1- تقديم الطلب أمام الجهات المختصة

إن أول إجراء تستهل به عملية منح الرخصة هو استلام طلب لهذه الأخيرة ، وهذا ما حدده المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغاة بموجب المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي أشار إلى الهيئات الإدارية والوثائق والمستندات والبيانات المختصة لتسليم الرخصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

وهو ما نظمتها المادة 61 من القانون 29/90 التي جاء فيها: " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني... " وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 يرسل الملف في خمس (5) نسخ في جميع الحالات، بينما ميّز المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 بين الملف الخاص بالبنائات الخاصة بالسكنات الفردية وهي ثلاث نسخ، أما فيما يخص بقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، فهي ثمانية (8) نسخ، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد التحقق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيله على وصل الإستلام بشكل دقيق¹.

2- جهات تسليم الطلب

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة، مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية، حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات يحددها القانون.

أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 10/11² يتبين أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث نصت على "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما". إذا توافرت الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قرار تسليم الرخصة للمعني وهذا كالاتي:

-بصفته ممثل للبلدية: إذا كان الإقليم الذي توجد به القطعة الأرضية محل طلب الرخصة يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وموافقة مصلحة التعمير للبلدية، بحيث اسندت المادة 65 من القانون رقم 29/90 لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص منح رخصة البناء بحسب صفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي نسخة من الرخصة.

1 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في 03 أوت 2011.

أما المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 نصت على أنه تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيرته بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، بحيث يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات الرخصة في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي، ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة دون إبداء رأيه فيها¹.

-بصفته ممثل للدولة: ويمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقعا ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي².

ب- اختصاص الوالي بتسليم رخصة البناء

يخص الوالي في منح رخصة البناء في المشاريع المحددة بموجب المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات المزية الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

وقد أضاف المرسوم التنفيذي 19/15 بعض المشاريع³ وهي كالاتي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

1 - المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة الجزائر01، كلية الحقوق، 2015/2016، ص83.

3 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

ج- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء

نصت المادة 67 من القانون 29/90 سالف الذكر على ما يلي: "تسلم رخصة التجزئة والبناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

كما تبين المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 بعض المشاريع وتمثل في:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

الملاحظ هو أن المشرع الجزائري اعتمد معيار المصلحة لتحديد اختصاص كل من الوزير المكلف بالعمران ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في منح رخصة البناء بموجب القانون 29/90 إلا أن المرسوم التنفيذي 19/15 أضاف معايير أخرى على أساسها يتحدد اختصاص السلطات الإدارية المخولة قانون بمنح القرار المتضمن رخصة البناء، ولعل أهمها معيار كثافة السكنات، وكذا معيار والغاية من إنجاز المنشآت والبنائات إذا تعلق الأمر بإنجازها لصالح الدول الأجنبية بالإضافة إلى معيار أهمية وخطورة هذه المنشآت .

3-الجهات المختصة بالتحقيق

إن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير ، لابد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء ومدى مطابقتها لمشاريع البناء

من خلال المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15¹ يتبين أن عملية إصدار رخصة البناء تكون من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويسند دراسة الطلب للشباك الوحيد للبلدية، فيُرسَل

¹ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن " يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات النصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنائات المرصحة ونوعها ومحل انشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان. مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والاتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المرصحة.

نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشرة (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها مطابق وذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونيا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل بإسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع¹.

وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية، والتي تتمثل إما في مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو في الحماية المدنية، أو المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، أو مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة، أو مصالح الصحة على مستوى الولاية وتستشار إحدى هذه الشخصيات كل حسب نوعية البنايات التي يرغب في تشييدها، والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة بعد تذكير مدة 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية

كما يجب أن يراعي تحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي".

1 - المادة 47 / 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

المستقبل للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات¹.

ثالثاً: إصدار قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من عملية دراسة الملف والتحقيق فيه من طرف السلطة المختصة يتعين على الإدارة إصدار قرار بشأن طلب رخصة البناء، إما الموافقة بمنح لتوفر الشروط القانونية أو الرفض لغياب الشروط القانونية أو تأجيل البث في القرار أو سكوت الإدارة.

1- قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

ففي حالة استيفاء الشروط والمستندات والبنائيات المطلوبة فالإدارة ملزمة بتبليغ قرار الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب خلال عشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

ويرفق القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمارة في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمارة³.

حيث ألزمت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ضرورة وضع نسخة من ملف منح رخصة البناء تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي عن طريق اللصق بذات المقر، حيث يتسنى لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف طلب رخصة البناء طيلة سنة واحدة وشهر. ولكن يمكن الإدارة في بعض من الحالات وضع شروط على طالب رخصة البناء فتصدر قرار منح الرخصة ولكن مصحوباً بتحفظ أو إلزام⁴.

1 - المادة 2/47 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

3- المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

4 - فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 267.

أ- قرار منح رخصة البناء بتحفظ:

يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مصحوبة بتحفظات لابد من مراعاتها من قبل المستفيد، وهذا ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 على: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية".

وكذلك الحالات التي تمنح فيها الرخصة بتحفظ جاء تفصيلها في المواد: 6، 7، 20 من نفس المرسوم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، واشترطت المادة 52 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15 أن يمنح بتحفظ يجب أن يكون مبررا.

ب- قرار منح رخصة البناء بإلزام:

إن منح رخصة البناء مع الإلزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو موقعه تحتاج إلى تهيئة خاصة¹، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي: "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الارتفاقات خاصة"².

2- قرار رفض رخصة البناء:

يمكن للإدارة إصدار قرار لرفض منح رخصة البناء يكون الرفض إما وجوبي أو جوازي وحدد ذلك المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر في المادة 52 منه على:

أ- حالات الرفض الوجوبي:

- إذا كانت البناءات الواقعة في البلدية مشروعها غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو المخطط في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز التحقيق العمومي، أو مطابق لوثيقة محل ذلك³.

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2012/2011، ص 60.
2- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 290.
3- المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

وأيضاً يكون الرفض وجوباً إذا تم البناء والتشييد على أرض مجزأة، وغير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة طبقاً لنص المادتين 3 و4 من قانون 15/08 تحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها.

ب- حالات الرفض جوازي:

يكون الرفض جوازيًا إذا كانت الأشغال مخالفة وغير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو التوجيهات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والمتمثلة في احترام الأمن العمومي والصحة، والبيئة وعدم التعرض موقع البناء للأخطار¹.

3- تأجيل البث في طلب رخصة البناء:

أحياناً الإدارة تقوم بتأجيل اتخاذ قرار المنح لمدة لا تزيد عن سنة واحدة، وهذا ما أكدته المادة 64 من القانون 29/90، وفي ذات السياق وفي المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 53 منه نجد نصت على تأجيل البث في طلب رخصة البناء بنصها: "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يتم الفصل فيه... ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

4- حالات سكوت الإدارة:

في حالة عدم صدور قرار الإدارة لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ واستنفاد المدة القانونية المحددة 20 يوماً من تاريخ الطلب، أصبح يفسر عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية على أنه رفض ضمني²، وهذا ما أكدته المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

وتجدر الإشارة أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً ولكن دون اتباع الإجراءات نفسها إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهه باتجاه مخالف لهذا التحديد. حسب ما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التحقيق"، وهو ما ذهبت إليه أيضاً المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15

1- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحد التعديلات، دون الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، تلمسان، 2021، ص 122.

2- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 97.

بإضافتها في الفقرة الثالثة على أن إذا كانت رخصة البناء مسلمة من أجل تشييد بناية أو مجموعة بنايات في مرحلة أو عدة مراحل تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم المرحلة في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

رابعاً: تبليغ رخصة البناء ونشرها

وتتمثل طرق تبليغ رخصة البناء في نفس طرق التبليغ للقرارات إدارية فردية المتمثلة في التبليغ لكن يضاف لها طريقة إضافية علاوة على الأولى وهو النشر خروجاً على القاعدة العامة في القانون الإداري.

- التبليغ: يجب أن تبلغ القرارات الإدارية في مادة رخصة لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف، حتى يتمكن من الإطلاع عليها، واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه، وهذا ما أكدته المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 وكذا المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- النشر: إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو الزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء لا تعني بطلانها فقط، بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرخصة مساساً بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يتبع قرار منح الرخصة نشر نسخة عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات بالبلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهراً، حسب نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الإطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار الرخصة.

خامساً: الطعن في القرار

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 فإنها طبيعة رخصة البناء تعد قراراً إدارياً، وما يثبت ذلك هو ما ورد في العديد من نصوص المرسوم التنفيذي السالف الذكر من أبرزها منح حق طالب رخصة البناء حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء عند عدم الرد لا بالقبول أو بالرفض أو التأجيل¹، وعليه فإن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي قرار إداري يصدر عن جهات إدارية محددة قانوناً، إذ تعد رخص البناء تبعاً لذلك من رخص الضبط الإداري².

1- عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، ص 211.

2- عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 10، جوان 2018، ص 253.

ومن خلال استقراء نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 وضح المشرع طرق الطعن في قرار عدم منح أو سكوت الإدارة في إصدار رخصة البناء، يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما.

ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد في المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن فتأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية للبت في قرار منح الرخصة أو الرفض خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وذلك بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو اخطاره بالرفض المبرر¹.

ويبقى لمن لم يقتنع بالرفض الطعن فقط، ويكون سلميا أمام الجهة التي أصدرت قرار الرفض وعند استمرار الرفض أو السكوت من طرف السلطة السلمية، يكون برفع قضية أمام الجهات القضائية المختصة حسب نص المادة 63 من القانون 29/90 والمادة 62 من المرسوم التنفيذي 15/19، وتثار بشأن رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص به القضاء العادي، ومنها ما تختص به القضاء الإداري.

وفيما يخص منازعات رخصة البناء لدى القضاء العادي فهي تلك المنازعات التي تثور بين الأشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين أو يجب أن يتعلق النزاع بوقف أشغال البناء أو بعدهم احترام رخصة البناء عند تشييد البناية أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون ترخيص².

ويختص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بأمر إلغاء رخصة البناء أو تأجيل تنفيذها أو تعديلها أو الامتناع عن منحها.

1 - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق.

2- أحمد فواتيح محمد و رفيقة و راد، رخصة البناء آلية تحمي النسيج العمراني وفق قانون 29/90، مجلة أكاديميا، المجلد 06، العدد 01، 2018، ص 250.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

إن لرخصة التجزئة أهمية كبيرة لا تقل عن رخصة البناء في تنظيم المباني والحد من البناءات الفوضوية، وتشترط رخصة التجزئة لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

جاء في المادة 57 من قانون 29/90 أن "رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، وأيضاً جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

و بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون 15/08 التي عرفتها على أنها "القسم من أجل البيع أو الإيجار، أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

وعرفها القانون 02/82 الملقي في المادة 24 منه "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها".

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

"فرخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أو يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"¹.

"رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها"².

وأيضاً "عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بناية"³.

وعرفت أيضاً بأنها: "وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة بإجراء قسمة قطعة أرضية معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر"¹.

1 - العززي الزين ، قرارات العمران الفردية كطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص43
2- مسعودة دبراسو، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة المفكر، العدد 17، ماي 2018، ص155.
3- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 تحددت كيفيات تحضير عقود التشغيل وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ص 297.

"هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها"².

مما سبق يمكننا تعريف رخصة التجزئة على أنها: "الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة ملكية عقارية غير مبنية بغرض البناء عليها"³.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بالمجموعة من الخصائص نذكرها فيايلي:

- صدور الرخصة من سلطة مختصة: باعتبار رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة في شكل قرار انفرادي⁴ لا تمنح إلا من طرف سلطة مختصة تم تحديدها من طرف القانون والسلطة المختصة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

- أن يكون قرارا قبليا: تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

فالمشرع ألزم الإدارة على أن تصدر هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع⁵.

- أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العام العمراني:

إن رخصة التجزئة من النظام العام لا تجوز للإدارة مخالفته، وكذلك للإدارة الحق في عدم منح هذه الرخصة بناء على أن هذه الأراضي المراد تجزئتها لا تتوافق ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁶.

1- محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد8، جانفي 2020، ص47.

2- صافية إقلولي أولد راج ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 166.

3- مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 155.

4- صافية إقلولي أولد راج ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 167.

5- المرجع نفسه.

6- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

ثالثا: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها

نميز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة التجزئة وتجزئة الملكية من خلال مايلي

1- التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

أ- من حيث الموضوع:

طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تنص على: " ...إلى قطعتين أو عدة قطع... تشييد بنائية".

وأیضا المادة 33 من نفس المرسوم التي تنص على: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

وعليه من خلال نص المادتين نستنتج أن رخصة التجزئة تجزئ قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية أما شهادة التقسيم تخص بتقسيم ملكية عقارية مبنية.

ب- من حيث صفة طالب الرخصة أو الشهادة:

حسب نص المادة 8 و33 من نفس المرسوم السالف الذكر نجد أن الرخصة والشهادة تتشابهان من حيث طلب تقديم رخصة أو الشهادة: إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ج- من حيث الأثر المترتب: شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء والارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء¹.

2- التمييز بين رخصة التجزئة وتجزئة الملكية:

تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل الملكية بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً وهنا تميز بينهما، كون رخصة التجزئة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل استعماله لتشييد بنايات مع الاحتفاظ بملكيتها².

رابعا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافاً للنطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات

1- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير، دون الطبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 59.

2- عمار علوي، الملكية العقارية في الجزائر، الطبعة 3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 128.

عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

1- النطاق الموضوعي: إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء مهما كان موقعها بغرض تشييد بناية أي أن رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها، حيث أن المشرع ولحماية المصلحة العامة قيد نطاقها بـ

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

و في هذه الحالة ، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها، عد قرارها مشروع¹ ، فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة ، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق² ، مما يعني المنع من البناء عليها.

ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في أن واحد كما يلي:

1 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 44-45.
2 - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري و المفاوض، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية، 2001-2002، ص49.

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، و المهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

وهناك أيضا أراضي لا تدخل في نطاق رخصة التجزئة التي حددها المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 01 منه: "... الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر أو الهيئات أو المؤسسات".

2-النطاق الشخصي: بالرجوع إلى نص مادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها حددت نطاق الشخصي في شخصين لهم الحق بطلب هذه الأخيرة وهم: المالك أو الوكيل.

- أ- المالك: الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري¹.
- ب- الوكيل: هو الشخص الذي يكلفه المالك باسمه ولحيازته للحصول على رخصة التجزئة عن طريق وكالة خاصة حسب نص المادة 574 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة

اشتراط المشرع الجزائري للحصول على رخصة التجزئة مجموعة من الإجراءات ضمانا للسير الحسن والحفاظ على حقوق الأفراد، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب والتحقق فيه وأخيرا إصدار القرار أي البث فيه.

1- صافية إقفلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 148.

أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة

لتقديم الطلب منح رخصة البناء لابد من وجود معايير التي على أساسها يتم قبول هذه الأخيرة، فيجب معرفة صفة طالب رخصة التجزئة وتشكيل الملف.

1- صفة طالب الرخصة:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه، ويستشف من هذه المادة أن المشرع قد حصر الأشخاص المخول لهم قانوناً لطلب رخصة التجزئة، والمتمثلون في المالك كأصل عام والموكل كاستثناء، وأيضا مَيّر بين الشخص الطبيعي والمعنوي في طبيعة الوثائق؛ إذا كان طالب الرخصة شخصاً طبيعياً يرفق طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان طالب الرخصة شخصاً معنوياً يرفق طلبه بنسخة من القانون الأساسي¹.

2- تشكيل الملف:

حسب نص المادتين 9 و10 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، يقدم طالب رخصة التجزئة ملف مرفق بوثائق مقدمة في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المقام فيها المشروع. وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

- 1- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

1- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المسكان ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
 - دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
 - دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.
- 6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات تحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة¹.
- إن الملف السالف الذكر يتم تحضيره بالاشتراك بين المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية الممارسين لمهنتيهما طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وهذا بالاستناد لنص المادة 55 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

1- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص99.

ثانيا: دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد إرسال طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية الواقعة في المشروع مقابل وصل إيداع بعد التحقيق في الوثائق، ويتم توضيحها بالتفصيل¹، وإرسالها إلى الجهة المختصة.

1- مرحلة التحقيق:

حيث أسند لوجهتين مستحدثين لدراسة هذه الرخصة هما:

أ- الشباك الوحيد للبلدية:

ويؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة أو البلدية، ويكون هذا الأخير مختصا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. ويعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة، برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله الذي يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى ممثلي الهيئات المكونة للشباك مرفقة بالإستدعاءات وجدول عمل الاجتماع لتحضير رأيها في ظرف ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل في الطلب في أجل (15) يوما من يوم إيداع الطلب².

ب- الشباك الوحيد للولاية:

يؤول إليه في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان إصدار قرار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران³.

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته مرة واحدة كل خمسة عشر يوما باستدعاء في رئيسه⁴، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة (7)

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 17، 19، 48 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

3- المادة 15 المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

4- المادة 59 المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الرقابة قصد إبداء رأي المطابق من أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

أما الأشخاص العموميون الذين يتم استشارتهم بصفة خاصة حددتهم المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهم:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

أما الفصل في طلبات رخصة التجزئة حددها المشرع الجزائري بأجل 15 يوما سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لنص المادة 48 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفقا لنص المادة 49 فقرة 4 من نفس المرسوم .

2- الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة:

يؤول الاختصاص بمنح رخصة التجزئة الى:

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع إلى المادة 95 من قانون البلدية 10/11 منحت اختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث نصت على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة... أو التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

ويكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويرسل نسخة من الرخصة للوالي.

أما إذا كان العقاري في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي فيقوم بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق لرأي المختص إقليميا².

وطبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 يؤول الاختصاص إليه في الحالات التالية:

- وجود مخطط شغل الأراضي للبلدية مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

1- المادة 49 المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 65 من القانون 29/90، المرجع السابق.

- خارج مجال اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.
- ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة:
يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات المتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون 29/90 في ما يلي:
 - البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
 - اقتطاعات الأرض الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-46-48-49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
 - وحددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص الوالي لتسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية:
 - المشاريع ذات الأهمية المحلية.
 - المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة لمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

- تمنح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي، أو الولاية المعنيين للمشاريع المهيكلت ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.
- وطبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن الاختصاص بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول للوزير المكلف بالتعمير في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية¹.

ثالثا: إصدار قرار رخصة التجزئة

- بعد الانتهاء من عملية دراسة التحقيق من قبل السلطة المختصة، يتوجب على الإدارة إصدار القرار رخصة التجزئة إما بالمنح أو الرفض أو التأجيل أو السكوت.

2- المادة 67 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

1- قرار منح رخصة التجزئة: يكون قرار المنح في الآجال المحددة إذا تحققت الجهة المختصة من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة المفروضة في المنطقة، سواء من الناحية القانونية أو التقنية، وفي هذه الحالة يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار الترخيص وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية وهذا حسب ما جاءت به المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15¹، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرارا بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها².

2- قرار رفض تسليم رخصة التجزئة: إذا تأكدت الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار التجزئة من عدم مطابقة مشروع التجزئة مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو كان ملف الطلب غير مستوفي الوثائق خلال الأجل المحدد من قبل الإدارة في هذه الحالة تصدر الإدارة قرارها برفض الترخيص³ ويكون الرفض في حالتين :
أ-الرفض الوجوبي : إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة وغير مطابقة مع مخطط شغل الأراضي أو كانت وثيقة التعمير غير مطابقة مع التجزئة.

ب-الرفض جوازي: يكون في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وتكون الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

3- قرار تأجيل منح رخصة التجزئة: نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 29/90..."، وعليه فعلى السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة في حالة إصدار قرار تأجيل الفصل خلال سنة واحدة.

1- غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 288.

2- زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 227.

3- المادة 62 من القانون 29/90، المرجع السابق.

4- سكوت الإدارة: يمكن للإدارة أن تتجاوز الآجال المحددة وتبقى ساكنة دون إصدار قرار المنح أو الرفض أو التأجيل. وعليه فإن سكوت الجهة الإدارية المختصة وعدم ردها على طلب الترخيص حتى انقضاء المدة المحددة للبث فيه يعتبر قبولا ضمنيا وله ذات آثار القرار الصريح وذلك تماشيا مع العرف الإداري الذي اعتادت الإدارة السير عليه في ظل القوانين السابقة وكذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام الآجال الممنوحة لها¹.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم أداة وعقد تعميم رقابية التي تمارسها الإدارة للوقاية من الأفعال الناجمة عن عملية الهدم .

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، وإجراءات منحها.

بالرجوع لنص المادة 60 من القانون 29/90 التي جاءت في فحواها "تخضع كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"، ويستشف من هذه المادة أن رخصة الهدم لا تكون في كل عمليات الهدم، إنما هناك مناطق معينة تمنع فيها الهدم إلا بعد استصدار رخصة الهدم.

واستنادا لأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة مصنفة في مناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية وذلك طبقا لنص المادة 46 من نفس المرسوم".

أولا: تعريف رخصة الهدم

لقد وردت عدة تعريفات لرخصة الهدم فقها من بينها:

عرفها العزري الزين على أنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"².

1- العزري الزين، قرارات العمران الفردية والطقن فيها، المرجع السابق، ص 53.

2- معي الدين ربيح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، ص 104.

عرفت أيضا بأنها: "كل عملية يقدم عليها شخص معنوي أو ذاتي لهدم بناء قائم بإزالته برمته أو إزالة جزء منه"¹.

ونعني بالهدم الجزئي حذف لزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل²، وعليه يمكن تعريف رخصة الهدم "إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبيانات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية"³.

يقصد بهدم البناء تفكك البناء وانفصاله وعن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا، والهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل، وإما أن يكون جزئياً، عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه و أو طوابقه⁴

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

← أن يصدر القرار الإداري من جهة إدارية مختصة: لا يمكن المباشرة في عملية الهدم إلا بوجود رخصة الهدم التي تعتبر قراراً مسبقاً مسلم من طرف جهة إدارية مختصة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي⁵ يعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية⁶. فلا يجوز قانوناً أن يرخّص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري مع وجوب احترام الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات⁷.

← أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من البناية: إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماماً إزالة كليّة، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء؛ أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل الهدم⁸.

1- كلثوم حجوج، الرقابة على الرخص والشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون عقاري، جامعة تيزي وزو، 2018، ص 118.

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 202.

3- صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 199، 198.

4- محمد احمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 144.

5- المادة 68 من القانون 29/90، المرجع السابق.

6- المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

7- العزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

8- العزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

← رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على العقار المبنى: تعد حماية للعقار المبنى خاصة المحمي منه حيث تنحصر رخصة الهدم عن البنايات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية¹.

← تتميز بالطابع العام: تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناء².

ثالثا: التمييز بين رخصة الهدم والعمليات العمرانية التي محلها الهدم

أ- التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم:

تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبنى كليا أو جزئيا، أما عملية الترميم تكون في المباني أو البنايات القائمة التي لها تصدعات، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وثبيت صلابتها حيث تستهدف عملية الترميم تحقيق الصلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية³.

ب- التمييز بين الهدم والإزالة:

الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه⁴.

رابعا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

يحدد نطاق تطبيق رخصة الهدم في نطاق الموضوعي والشخصي.

1- النطاق الموضوعي:

إن الأصل أن المالك له حرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دن الحاجة لترخيص⁵، بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن تهديم البنايات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية، كذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة،

1- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 120.

2- صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 199.

3- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 89.

4- عبد الله لعويجي، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ملقاة امام طلبة السنة الاولى تخصص عقاري، جامعة باتنة 1، 2018، ص 78.

5- العزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24.

حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البناءات، وتجسيدا للكثير من المبادئ القانونية¹.

تطبيقا لنص المادتين 60 و70 من القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 على التوالي حدد المشرع الجزائري نطاق هذه الأخيرة، أي لم يجعل كل عمليات الهدم لازمة لرخصة الهدم، بل حصرها على مناطق محددة وذلك عندما تكون هذه البناءات محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

بالرجوع لأحكام هذا القانون رقم 04-98 في المادة 3 منه فإن الممتلكات تشمل على:

- الممتلكات الثقافية العقارية.
- الممتلكات الثقافية المنقولة.
- الممتلكات الثقافية غير المادية.

والمهم في هذه المادة هو الممتلكات العقارية التي تتطلب عملية الهدم حسب نص المادة 8 من

نفس القانون تشمل على:

- المعالم التاريخية.
- المواقع الأثرية.
- المجموعات الحضرية أو الريفية.

2- النطاق الشخصي:

من خلال المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب

رخصة الهدم وهم: مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة².

الفرع الثاني: اجراءات طلب ومنح رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري عدة إجراءات قانونية لمنح رخصة الهدم وتتمثل في تقديم الطلب وتتم

دراسته أمام الجهة الإدارية المختصة لتقوم بإصدار قرار رخصة الهدم .

1- العزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص58 .

2- الهيئة العمومية المختصة كالبنيوك الفلاحية والتنمية الريفية التي تغير شخص معنوي عام تقدم طلب رخصة الهدم بناءة من أجل البناء، وكذلك للبلدية الحق بطلب إصدار رخصة الهدم للملحق بلدي أو مدرسة شريطة وجود دفتر عقاري.

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم

يتم تقديم طلب رخصة الهدم من طرف صاحب الطلب في الهدم الكلي أو الجزئي لبناية، وتقع بنايته في المناطق المشار إليها في المادة 60 من القانون 29/90، فإن هذا الطيب يكون موقعا من طرفه مع رفاقه بجمع الوثائق اللازمة¹.

1- صفة طالب رخصة الهدم:

حدد حصرا المرسوم التنفيذي 19/15 في مادته 72 الأشخاص الذين لهم الصفة القانونية لطلب رخصة الهدم، والمتمثلين في : مالك البناية الذي ينبغي عليه إثبات صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة²، ثم وكيل المالك يمكن للمالك توكيل شخص آخر بتقديم طلب عن طريق وكالة رسمية عامة أو خاصة³.

وهذه الإجراءات متى كان المالك أو الموكل شخص طبيعي، أما إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي، فعليه إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي، وأخيرا الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية⁴.

2- تشكيل الملف:

يتم تشكيل الملف من وثائق كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت لأجله من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني، تتمثل هذه الوثائق في:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططا للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية

1- مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشيع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2016/2015، ص 88.

2- القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري.

3- الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني

4- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

الهدم الميكانيكية أو البدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وأجالها.

- مخطط على سلم 1/100 للبنائية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل بعد شغوره¹.

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم

بعد الانتهاء واستكمال الوثائق اللازمة يرسل طالب الرخصة طلب مرفقا بهذا الملف في (3)

ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائية، والذي يسلمه وصلا مسجل عليه تاريخ الإيداع².

1- التحقيق في الطلب: يتم تحضير الملف على مستوى:

أ- الشباك الوحيد للبلدية:

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم بنفس طريقة التحضير لرخصة

البناء، وهذا حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 تحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها المختصة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات من

الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج على أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم من

تاريخ تسلمها طلب إبداء الرأي بشرط أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف

المرفق بهذا الطلب في نفس الأجال دون أن يفسر المشروع حالة سكوت، وهذا استنادا لنص المادة 77

من المرسوم التنفيذي 19/15.

ب- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا

حسب نص المادة 68 من القانون 29/90 : "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي

1- المادة 72 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15/ المرجع السابق.

البلدي"، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 : "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية".

وعليه فإن الوالي و الوزير التعمير تم استبعادهم من اختصاص منح رخصة الهدم.

ثالثا: إصدار قرار رخصة الهدم

بعد الانتهاء من تقديم الملف والتحقيق فيه من قبل السلطة المختصة لا بد من الإدارة إبداء رأيها بشأن طلب رخصة الهدم، وذلك في آجال محددة قانونا سواء قبول رفض أو سكوت.

1- قرار الموافقة بمنح رخصة الهدم:

عند مطابقة الطلب مع الشروط القانونية يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب وذلك طبقا لنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وهذا عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية¹، إلا أن صاحب الطلب رخصة الهدم لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح فتح الورشة منصوص عليها في نص المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15²، وقد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة أي منح الرخصة مع التحفظات ويجب أن يكون القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب³، وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 كالآتي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

إن المشرع خلاف رخصتي التجزئة والبناء لم تمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البث في طلب رخصة الهدم، وذلك أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (مخطط) يتم الإعداد له ويتطلب تأجيل إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم⁴.

2- قرار رفض منح رخصة الهدم:

يمكن للإدارة المانحة لرخصة الهدم أيضا رفض منح هذه الأخيرة شريطة أن يكون معللا دون تحديد حالات الرفض¹، ففي حالة رفض منح رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

1- المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

3- المادة 79 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

4- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 143.

يمكن اعتراض المواطنين كتابيا على مشروع الهدم لدى نفس الجهة أي لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا يقبل هذا الاعتراض ما لم تقدم أدلة دامغة متمثلة في وثائق شرعية وهذا حسب المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15².

4- حالة رفض أو سكوت : يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء الأجل المطلوبة يمكن للمستفيد أن يقوم بتقديم طعن أولي على مستوى الولاية، وبعد انتهاء مدة 15 يوم وعدم تلقيه للإجابة يمكن له دفع طعن ثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكن له رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة، وهذا بعد انقضاء الأجل القانونية³.

1- المادة 79 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.
2- معزوزة زروال، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 201.
3- نو الهدى موهوبي، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، ص 348.

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

انطلاقا من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية فإن الطرق الرقابية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، وإن الرقابة في التنفيذ والإنجاز تفرض نفسها من خلال الآليات الموجودة والإمكانيات البشرية والتنظيمية المنصوص عليها قانونا.

لذا يمكن ان توضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وشهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة ويريد مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر وأخيرا شهادة المطابقة وذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة .

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الوسائل الرقابية السابقة على عملية البناء، فهي وثيقة تسلمها الإدارة لطالها تحدد فيها الضوابط القانونية والعملية لأرضه والحقوق المرتبطة بها.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

إن الحديث عن شهادة التعمير كعقد تعمير وشهادة عمرانية يتطلب منا البحث في تعريفها وخصائصها باعتبارها مميزة عن باقي عقود التعمير بخصوص طبيعتها القانونية.

أولا: تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51¹ من القانون رقم 29/90: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

فشهادة التعمير وثيقة إعلام ضرورية، حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء، وتعد أيضا أداة إعلام لصاحب الأرض المعنية، ورقابية للإدارة في التأكد مما هو مسموح ومحظور بخصوص تلك الأرض. بموجبها تعين جميع الحقوق والإرتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية. فهي توضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء على القطعة الأرض المعنية.

1- المادة 51 من القانون 29/90 ، المرجع السابق.

وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من القانون رقم 29/90 على أن : " يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير" ، ولهذا فصل أحكامها المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك¹ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15 / 19 وبالأخص المواد من 02 إلى 06 منه.

يلاحظ أن مضمون المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية" هو نفسه محتوى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى².

وتجدر الإشارة إلى أنه بالرجوع للملحق الذي جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 فيما يخص نموذج القرار المتعلق بشهادة التعمير، فإنها وثيقة تتضمن قرارا إداريا يقضي بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية، وكذا تحديد معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل مساحة البناء على الأرض (CES) ، والإرتفاع الأقصى ومواصفات أخرى.

نشأت رسميا في فرنسا بموجب تعليمة سنة 1950 كأداة للموثقين الذين كان عليهم تفويض زبائنهم للحصول على عقار، والاستفسار عن الوضع القانوني له. بموجب قانون 1971/07/16 باعتبارها عمل إداري الذي يبين بخصوص وضعية الأراضي العقارية حول استعمال الأرض، أو لمن يريد بناء منزلا مثلا، لذلك من الضروري الحصول عليها قبل بداية أي مشروع³.

فشهادة التعمير هي عمل إداري يشير إلى قواعد التعمير الصالحة على قطعة أرض، كما أنها تحدد القيود الإدارية الواردة على حق الملكية المطبق على الممتلكات وتوفر معلومات، تسمح كذلك شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية وكذا

1 - المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، الصادرة بتاريخ 31 /05 /1991 المعدل والمتمم .

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176 91 الملغى: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"

³ TRAORE Seydou, Le certificat d'urbanisme, p2 cite le 08/05/2018 à 11.30 <http://www.wikiterritorial.cnfpt.fr/xwiki/wiki/econnaissances/view/Notions-Cles/Lecertificatdurbanisme>

حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بها، كما تعلم صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض، كما تبين حقوق الإرتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات والهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي)، فشهادة التعمير ليست تصريح أو إذن بالبناء، فهي لا تحل محل رخصة البناء .

وهو ما جاء به إصلاح مجال العمران في فرنسا بموجب الأمر 2005/12/08 والمرسوم 2007/01/05 الفرنسيين المنظمين للنظام القانوني لها وإجراءات الحصول عليها¹ الذين نظما نوعين من شهادة التعمير البسيطة والتفصيلية.

ثانيا: شهادة التعمير وبطاقة المعلومات

يلاحظ أن المشرع في تنظيمه لشهادة التعمير قد أقرها بطاقة المعلومات في المرسوم التنفيذي 19/15 ولاسيما المادة 2 منه ، بحيث أجاز المشرع لكل شخص معني أن يحصل على بطاقة المعلومات لاستعمالها لكل غرض مناسب على سبيل الإشارة؛ بمعنى تبين الحقوق في البناء والإرتفاقات لكن لا تحل محل شهادة التعمير.

إذ تعد شهادة التعمير جوابا لسؤال مطروح فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد المعلومات الخاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها، فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية توضيحية من جهة ومن جهة أخرى ضبطية للتوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستعملة والمتبقية من القطعة الأرضية².

وبالتالي شهادة التعمير ليست رخصة للبناء، ولا يتم إصدارها كترخيص إذ توفر فقط معلومات حول نطاق العمل الذي يمكن القيام به على موقع معين. إذا ليست ملزم الحصول عليها؛ وفي المقابل

¹ L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007 ont, depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007, réformé la nature et la portée des CU notamment en dissociant la garantie qui leur est attachée des informations qu'ils contiennent. Il existe, depuis cette réforme, 2 types de CU.

² إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص133.

حتى بطاقة المعلومات ليس لها نفس طبيعتها القانونية كقرار إداري عمرائي فردي وهو ما أكدته المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15، ونفس ما ذهب إليه الملحق الوارد في المرسوم التنفيذي فيما يتعلق بنموذج بطاقة المعلومات.

في المقابل يلاحظ أن المشرع الفرنسي¹ في تنظيمه لشهادة التعمير قد اعتمد على شهادتين الأولى بسيطة تسمى CUA والثانية تدعى تفصيلية CUB؛ فشهادة التعمير البسيطة المعلوماتية وتدعى بشهادة "أ" إذ بالرجوع لنص المادة L410-1a من قانون العمران الفرنسي يعتبرها طلب معلومات يسمح فقط بإعلام حول وضعية الأرض تمنح بمقارنة القواعد العمرانية، كالحودود الإدارية وقائمة الرسوم والإشتراقات العمرانية وغيرها وشهادة التعمير المفصلة وتسمى بشهادة "ب" وهي أكثر تفصيل، فتهدف بموجب نص المادة L410-1b من نفس القانون لمعرفة محتوى لإنجاز عمليات محددة، التي تبين القيود الإدارية لحق الملكية وما إذا كانت هذه القواعد تسمح بإنجاز المشروع وحالة الشبكات الحالية والمستقبلية المرتبطة بالأرض.²

يلاحظ من خلال تنظيم المشرعين أن مشرعنا قد تبني شهادة التعمير من النوع البسيط سماها "بطاقة المعلومات" أو التي تدعى "أ" التي تشبه إلى حد كبير CUA، لكنه أقر صراحة بأن بطاقة المعلومات لا ترقى لنفس القيمة القانونية لشهادة التعمير المفصلة بالرغم من إجراءات الحصول عليهما متشابهة، وهو ما يعتبرها مجرد وثيقة للإعلام لا أكثر.

ثالثاً: خصائص شهادة التعمير

باستقراء نصوص المرسوم التنفيذي 19/15 والمرسوم التنفيذي 91/176 الملغى يتبين أن شهادة التعمير تتوفر على خصائص تميزها عن باقي العقود الإدارية الأخرى:

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :¹ Article L410-1 du code de l'urbanisme : taxes et a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette "opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

² TRAORE Seydou, op.cit, p3.

- ← شهادة التعمير وثيقة إدارية، تصدر عن البلدية تخضع لأحكام القانون الإداري وللقضاء الإداري في منازعاتها، بحسب المادة 3-6 من المرسوم 19/15 : " تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس البلدي المعني".
- ← تبني على أساسها أحكام رخصة البناء، إذ تبين الأرض المسموح فيها البناء وكل ما يتعلق بها من الحقوق الأخرى التي يحددها معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل مساحة البناء على الأرض (CES) ، والإرتفاع الأقصى ومواصفات أخرى.
- ← وتتميز بأنها إجراء إداري إختياري، وهو ما يفهم من عبارة " التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني" وفي المقابل لا يرتب عليها أي جزاء مقارنة بالعقود الأخرى لاسيما رخصة البناء.
- ← تشغل شهادة التعمير منفعة تطبيقية وعملية مهمة يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، حتى يعرف حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها ويعتبر شهادة معلومات حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها¹.
- ← تمنح شهادة التعمير لصاحب الأرض أو شخص معني طبيعي أو معنوي الأمن القانوني فيما يخص إستعمال الأرض، وتجنبه الإصطدام مع الجهات الإدارية في حالة البناء المخالف لتوجهات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويكون على يقين أن قواعد التخطيط المتعلقة بأرضه أو مشروعه لن تتغير في الأشهر القادمة.

الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

نتعرف على إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير بأول إجراء يتعلق بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة، ومن ثم فحص الطلب والملف المتعلق بالحصول عليها، وفي الأخير كيفية تسليم شهادة التعمير.

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير إلى الجهة المختصة

يقدم طلب الحصول على شهادة التعمير بحسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 من المالك أو موكله أو أي شخص معني، وما يفهم من هذه المادة أن المالك للقطعة الأرضية له الحق في أن

1 - اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 134.

يطلب شهادة التعمير وهو الذي يملك الأرض بموجب عقد رسمي للملكية أو نسخة من الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظ الشهر العقاري، وأما الوكيل فهو الشخص الذي كلفه الأصيل بموجب وكالة عامة أو خاصة للقيام بطلب هذه الشهادة، ويوسع المشرع لكل شخص معني له مصلحة من خلال طلبها كالمستأجر المرخص له قانونا، أو المشتري للقطعة الأرضية، أو المرقي العقاري صاحب المشروع السكني، وبصفة عامة كل شخص طبيعي أو معنوي صاحب مصلحة باستعمال الأرض والإرتفاقات المتعلقة بها، ولا ضرر في ذلك لأنها لا تخرج عن وثيقة للإعلام بالحقوق ولا تؤثر في المراكز القانونية ولا في وضعية الأرض.

ثانيا: فحص الطلب ودراسة الملف

نتطرق أولا لفحص الطلب ومن ثم لدراسة الملف والتحقيق فيه.

1- ملف طلب شهادة التعمير

يتكون من طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، واضعا تصميميا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، وتصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني. وهي نفس البيانات المطلوبة عند طلب بطاقة المعلومات باستثناء هوية المالك. ويستعمل طالب شهادة التعمير في فرنسا نموذج خاص يدعى¹ Cerfa n° 13410

كما أن إيداع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به يكون في نسختين(2)، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وهو المجلس الشعبي البلدي لبلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد الحصول على شهادة التعمير الخاصة به، ويتحصل على وصل إيداع يسلم في اليوم نفسه لكي يتحدد أجال منح شهادة التعمير المقدر ب15 يوم من هذا التاريخ. ويختلف العدد في النسخ عند المشرع الفرنسي بين شهادة التعمير البسيطة المحدد بنسختين(2) وأربع(4) نسخ بالنسبة لشهادة التعمير المفصلة.

1 - وهما نموذجان يلزم طالب شهادة التعمير باستعمالها في ست صفحات تملء بياناتهما للإستخدام.

2- دراسة الملف:

حددت المادتين 3 و4 من المرسوم 19/15 كيفية دراسة ملف طلب الحصول على شهادة التعمير، بدراسة الطلب أولا من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ويمكن الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية. ول يتحدث المشرع عن دور الشباك الوحيد للبلدية في هذه، ولكن ما دام سمح بالرجوع لأي مصلحة تقنية فإن ممثلي المصالح المختلفة على مستوى الشباك الموحد يمكن الإستعانة بهم ولا ضرر من ذلك.

وفي الأخير يتم تبليغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال خمس عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب بواسطة النموذج الذي حدده المرسوم 19/15، والملاحظ أن الآجال قد تقلصت في المرسوم القديم 176/91 من شهرين إلى (15) يوم وحسن ما فعل المشرع في ذلك.

ولكن مشرعنا لم يتحدث عن حالة سكوت الإدارة بعد فوات الأجل وعدم الرد، وهو ما يطرح تساؤلا حول هل يرد رفضا أو قبولا ضمنيا، فبالرجوع للمرسوم التنفيذي 19/15 يجيز الطعن السلمي في حالة عدم إقتناع صاحب الشهادة بالرد الذي تم إبلاغه له أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة، وهو ما يفهم أن فوات الأجل عند المشرع الجزائي وعدم الرد يعتبر رفضا. وهو عكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر في حالة غياب الرد بعد فوات الأجل المحدد وهو شهر بالنسبة لشهادة التعمير البسيطة وشهرين لشهادة التعمير¹ المفصلة يعد قبولا ضمنيا لطلبه. ويشير المشرع الفرنسي إلى أنه في حالة الشهادة السلبية يستحيل معها البناء، وتعطى تفسيرات مفصلة لسبب الرفض.

علاوة على ذلك فحتى شهادة التعمير الإيجابية ليست ضمانا للحصول على رخصة بناء إذا ما تضمنت قيودا لإستعمال الأرض والبناء عليها. فيقضي مجلس الدولة الفرنسي بأن الأخطاء والإغفالات

¹ - Art. R 410-9 et 10 du code de l'urbanisme.

أدت لوجود شهادة تعميم سلبية التي تمنع عملية البناء، فإنه هذه الأخطاء والإغفالات لا تشكل عقبة لتسليم رخصة البناء في المستقبل¹.

الفرع الثالث: مضمون شهادة التعمير ومدى صلاحيتها

بما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية ومعلوماتية ينبغي أن تبين مايلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك ، لاسيما ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، التحركات القطعة الأرضية (الانزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمبيع، تساقط...)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19/15. كما لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير التي ترمي إلى حماية مستعملي الأرض من التغيرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير². وفي فرنسا حددت مدة صلاحيتها ب18 شهرا مع إمكانية تمديدها لسنة إذا ما تقدم بطلب قبل شهرين من تاريخ إنقضاء الأجل³. تجدر الإشارة إلى أن المتحصل على شهادة التعمير عند تسلمه لها يدفع رسما مستحدثا بموجب قانون المالية لسنة 2018⁴ في نص المادة 55 منه " : أولا: يؤسس لصالح البلديات رسم خاص على عقود التعمير وكل الرخص والشهادات المتعلقة بها. ثانيا تخضع عند تسليمها، للرسم الخاص على عقود التعمير، الرخص والشهادات المبينة

¹ - CE 13 février 1987, Chevenoy, n°55073.

² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

³ - Art. R 410-12 et 17 du code de l'urbanisme.

⁴ - قانون رقم 11/17 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 الصادر بتاريخ 2017/12/27، ج ر عدد 76 الصادرة بتاريخ 2017/12/28.

أدناه : رخص البناء، رخص التجزئة، رخص الهدم، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، شهادة التعمير، شهادة قابلية الاستغلال..." وفي الفقرة السادسة يحدد مبلغ الرسم الثابت المتعلق بتسليم شهادة التعمير قدره 3.000 دج، وهذا الرسم غير مفروض على تسليم بطاقة المعلومات.

الفرع الرابع: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد والإدارة

إذا ما قام المشرع بتنظيم أحكام شهادة التعمير ضمن تنظيمه لعقود التعمير الأخرى فهذا ما يؤكد أن شهادة التعمير من الوسائل الرقابية المهمة قبل البدء في أي عملية تتعلق بالعقار المبني أو غير المبني، وحتى قبل القيام بأي تصرفات قانونية أو مادية تتعلق به، لذلك تتنوع أهمية هذه الشهادة بين كونها مهمة للأفراد وللإدارة على حد سواء.

أولاً: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد

تعتبر وثيقة تمنح للأفراد المعلومات الخاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة الأرضية وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها، فالفرد يكون على علم من أمر إذا ما أراد التصرف فيها. وتقدم كمصدر حقيقي للمعلومات، بحيث تجمع القواعد المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل مباشر على مشاريع البناء أو التطوير الخاصة بالمالك، إذ من المستحسن طلب شهادة عملية من أجل معرفة ما إذا كانت الإنشاءات المرغوب فيها ممكنة أو مقيدة. ومع ذلك، فإن شهادة التعمير الإيجابية لا تضمن الحصول على تصريح بناء.

وبفضل شهادة التعمير، يمكن لمالك الأرض التعرف على السطح الذي يمكن أن يصل إليه البناء، والمواصفات المحتملة لشبكات كالمياه، والحق في الرفض الأول، وما إلى ذلك، لذلك شهادة التعمير تعد مفيدة أيضاً قبل شراء العقارات لمعرفة إمكانات الأرض من التحولات والتوسع. وحتى الغرض من شراءها إذا اصطدم بمضمون شهادة التعمير يجنب المشتري إشكالات لا حل لها.

ثانياً: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة

وبالنسبة للإدارة كونها تهدف أساساً إلى تمكين رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء، ولهذا يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي POS الذي تخضع له الأرض محل الطلب وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي مسؤولة عن ذلك وتتابع قانونياً

تجدد الإشارة إلى أن المشرع لم يجعل هذه الشهادة إلزامية؛ ولذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها. إلا أن محتواها المتمثل في مدى صلاحية وأمن القطعة الأرضية المعنية لانجاز البناء

فوقها، وتحديد عدد الطوابق المسموح عليها، فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، ومن ثم فهي ضمانات تسعى الإدارة من خلالها إلى إقامة مباني آمنة وسليمة من الأخطار الطبيعية بشكل لا تعرض حياة مالكيها للخطر.

الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

بحسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذا لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي تم إبلاغه له (الرد الصريح) أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الأجل المطلوبة (الرد الضمني) فله الحق في الطعن سلمي مقابل وصل إيداع لدى الولاية. ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوم.

كما يمكن أن يودع صاحب الطلب طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل ايداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمس عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. وفي حالة عدم الرد أو الرفض المسبب يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة.

وهذه الدعوى إما أن تكون دعوى إلغاء، إذا ما خالف قرار شهادة التعمير القانون المعمول به كصدورها من شخص غير مختص أو خالفت الشكل والإجراءات الحصول عليها، أو مخالفة السبب والمحل أو إذا أثبت أن الغاية من منح شهادة التعمير الإضرار بصاحب الشهادة أو بالغير، فكلها أسباب تؤدي لرفع دعوى قضائية لإلغاء قرار منح أو رفض أو سكوت متعلق بشهادة التعمير. ويستطيع أيضا أن يرفع دعوى تعويض أمام المحكمة الإدارية إذا ما أثبت تعرضه لضرر من قبل البلدية التي تسببت مثلا في تعرضه لخسائر جراء عدم تسلمه لشهادة البناء، أو أنها سلمته شهادة تخالف الحقوق التي خولت أدوات التهيئة والتعمير الاستفادة منها مثلا كعدد الطوابق المسموح فيها، أو البناء على جزء من العقار الذي يكسبه.

وفي هذا المقام تقوم مسؤولية شخص قانوني آخر وهو الموثق، إذ عليه أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان غرض المشتري هو البناء عليها فكل إهمال من

الموثق ينجر عنه مسؤولية، فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أو يقصر في شرح محتواها لزيائنه. لأن دوره ليس إلتماس شهادة التعمير بل شرح الحقوق التي جاءت فيها حتى وإن لم يفهم صاحبها

في الأخير ننوه بأنالمشروع وفي المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19/15 في الفقرة الأولى على أن " ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي لذلك ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخططات التهيئة والتعمير فبمجرد انقضاء مدة المخططين تعتبر شهادة التعمير منتهية الصلاحية.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي نص عليها المشروع الجزائري لمعرفة مدى تطابق أشغال البناء مع رخصة البناء.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية¹، فهي مختلفة عن باقي الرخص والشهادات العمرانية لأنها تعد كآلية للرقابة البعدية. علاوة على أن شهادة المطابقة تعد عقد التعمير الوحيد الذي تعبر فيه الإدارة عن رأيها بخصوص مطابقة البناء المرخص له مسبقا وفقا لرخصة البناء، بمعنى تكون المبادرة بطلب الشهادة من المستفيد من رخصة البناء ليدرس طلبه الذي يصرح فيه بانتهاء الأشغال، وبناء على ذلك يتم منحه شهادة المطابقة إذا ما كان موافقا لتصاميم وأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير.

أولاً: التعريف

شهادة المطابقة مكونة من مصطلحين "الشهادة" و"المطابقة":

- فيراد بالشهادة ذلك القرار الذي تمنح الإدارة بموجبه إقرار بوضعية العقار بعد عملية البناء. على عكس الرخصة التي يراد بها الترخيص أو السماح للقيام بعمل أو تصرف معين قبل بدء فيه.
- وأما المطابقة فقد وجدت بعدة معاني في قانون التهيئة والتعمير ويراد بها كإجراء للتأكد من مدى مطابقة المخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94.

الأراضي مع الأحكام القانونية والتنظيمية والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يراد بها مدى مطابقة أشغال البناء والمنشآت مع رخصة البناء أحكامها وتصاميمها. أما عند الرجوع للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بشهادة المطابقة لم يبين المشرع صراحة المقصود بشهادة المطابقة، وقد اعتبرها كشهادة إثبات بأن المستفيد من رخصة البناء قد انتهى من أشغاله التي توافق ما جاء في رخصة البناء، فهي تغير من وضعه القانوني من مجرد مستفيد إلى متحصل على رخصة للسكن¹.

بالرجوع لنص المادة 75 من ق 29/90 : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو قبل الوالي "

وكذا المادة 56 من نفس القانون : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة "

والمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 : " تطبيقا لأحكام المادة 75 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " وقد نظمت كذلك المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على شهادة المطابقة في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"، حيث نصت المادة 63 على وجوب الحصول على هذه الشهادة من طرف المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال.

والمادة 7 / 2 من ق 15/08 : " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم النظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " .

شهادة المطابقة وفقا لقانون 15/08 تحقيق مطابقة البناء عن طريق شهادة المطابقة. والمادة 10 من قانون 15/08 يمنع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

1 - ذكر مصطلح عقود التعمير بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 ج ر عدد 50 المؤرخة في 2009/09/02 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها الجريدة الرسمية رقم : "عقود التعمير يقصد بها : شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ، وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة اتمام الانجاز ورخصة اتمام على سبيل التسوية.

نلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى لهذه الأخيرة قيمة كبيرة لما تقدمه من خدمات للعقار المبني، أي بدونها يتعذر استعماله سواء من المالك أو الغير¹.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بخصائص تميزها عن غيرها من عقود التعمير نذكر منها:

← وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي الوطني أو الوالي أو الوزير. يلزم قانون التعمير صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ثم تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة. (محضر المعاينة ليس قرار إداري كما أن القرار إذا صدر من جهة أخرى معيب بعيب المشروعية الخاجية وهي صدوره من شخص غير مختص يتعرض بموجبه للإلغاء).

← من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية، ومعناه لا تسلم إلا بعد انتهاء الأشغال ودراسة الملف والتصريح وقد تمنح أجال لمنحها، ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة، التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية، إذ أنها لا يمكن الرفض إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، لذلك لا بد أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا².

← ذات طابع وقائي: لأنه يتم تفادي حدوث الكوارث التي من الممكن أن تسببها البناءات غير التامة أو المخالفة لرخصة البناء أو التي تهدد الأمن والسلامة العامة والبيئية والجمالية، وتفاديا للضحايا المادية والبشرية، شهادة المطابقة تعد وسيلة أمان لضمان تفادي الأضرار الكبيرة التي قد تلحق بالمحيط العام وبانسجام الإطار المبني مهما كانت طبيعته ومكوناته³.

← ذات طابع الزامي: بحسب المادة 56 من قانون 29/90 "...يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة" وبالرجوع للمادة 54

1- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 تحدد كفاءات تحضير عقود التشغيل وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ص 169.

2- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 191.

3- شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 15/08: من شهادة لاستغلال المبني إلى شهادة التسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص 198، 199.

من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى والمادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 أنه ليس على سبيل الإلزام وهو ما يفهم من المادة 63 بقولها "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء" لكن بالرجوع للقانون 15/08 في مادته 7 يفهم أنها إلزامية "يعد إلزاميا إتمام إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها".

← شهادة المطابقة رخصة استغلال واستعمال: تمنح الحق في استعمال واستغلال المبنى بعد الإتمام من إنجاز أشغال البناء سواء كان استغلاله في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط تجاري أو مهنة حرة¹، وبالرجوع إلى نص المادة 08 من القانون 15/08 تنص على: "لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 02 أعلاه"، وأيضا المادة 10 من نفس القانون تنص على: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون "فإن الشغل والاستغلال مرتبطان بإتمام إنجاز البناية وأيضا الحصول على شهادة المطابقة.

ثالثا: الطبيعة القانونية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة دور فهي تقوم مقام رخصة السكن أو تراخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية او الخدمات او الصناعة أو التجارة مع مراعاة الاحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة او غير الصحية. (المادة 65 من المرسوم 19/15).

فشهادة المطابقة هي قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الاشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير. والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها. فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء. وترجع أسباب عدم طلبها من طرف الملاك لمخالفتهم الصريحة لأحكام رخصة البناء أو عدم امتلاكهم رخصة من الأساس أو عدم اتمام بناياتهم، وبالتالي خالفوا الأجل المتوقعة التي وضعوها في

1- المقصود بالشغل والاستغلال هنا:

- المادة 02 الفقرة 3 من القانون 15/08 الشغل هو: "كل استعمال أو استغلال بناية طبقا للوجهة المخصصة لها".
- المادة 02 الفقرة 4 من القانون 15/08 الاستغلال: ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

ملف حصولهم على رخصة البناء. ربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند معاينتهم للعقار¹.

وهو ما يطرح عدة تساؤلات بخصوص تسوية الوضعية للمطالبة بتحقيق المطابقة المنظم في قانون 15/08.

وفي قضية رقم قرارها 19270 ، تاريخ القرار 2005/11/29 : " حيث يستخلص من المستندات المودعة للنقاش بأن النزاع متعلق بشهر عقد بيع يخص قطعة أرض تبلغ مساحتها 350 م² شيد عليها بناء بنسب 42 % حسب رخصة البناء المسلمة له في 1993/03/09

حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 ليس ضروري إلا من أجل شغل المسكن متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة بالسكن.

وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن

وأن المادة 54 من المرسوم المذكور لا تمنع بيع البناءات غير المكتملة وإنما يشترط تسليم شهادة مطابقة أي رخصة سكن تثبت بأن أشغال المسكن انتهت

وأنه من ثم فإن المحافظ العقاري للبويرة وباشترائه شهادة مطابقة لتسجيل وشهر عقد البيع يكون قد أساء تطبيق نص المادة 54 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28²

يمكن القول أن شهادة المطابقة هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بن الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تتأكد من خلالها الإدارة من مدى احترام المرخص له لقانون البناء، والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة³.

رابعاً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

إن تحقيق المطابقة بموجب رقم 15/08 هو أوسع مما نص عليه في أحكام القانون رقم 29/90 باعتبارها وسيلة لتسوية البناءات غير الشرعية، وذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء، فأمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية اتخذت الدولة تدابير جديدة

1 - علي بن شعبان، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد5 ، ديسمبر 2017، ص 29.

2 - جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط2، ج2، منشورات كليك، 2013، ص 1136.

3- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015-2016، ص 115.

لتسوية وضعية بعضها والتي أنجزها أصحابها إما بدون رخصة بناء أو فوق أراضي عمومية أو خاصة، وذلك وفق القانون رقم 15/08، فإن أغلب أحكامه تشمل إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة واستثنى أخرى من المطابقة.

1- البناءات المعنية بالمطابقة:

حدد المشرع البناءات القابلة للمطابقة أو القابلة لإتمام الإنجاز المحددة في المادة 15 من القانون 15/08 فيما يلي:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وفقا لنص المادة 19 من القانون 15/08 عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناء غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز.

- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، وفق نص المادة 20 من نفس القانون أي أنه يمكن أن تمنح له شهادة المطابقة.

- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وفق المادة 21 من نفس القانون يمكن منح رخصة البناء على سبيل التسوية.

- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وفق نص المادة 22 من نفس القانون يمكن منح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

والمهم من هذه البناءات هي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء التي ألزم المشرع صاحب المشروع بعد الانتهاء من أشغال بأن يطلب الحصول على شهادة المطابقة وفق نص المادة 56 من القانون 29/90، أما البناءات الأخرى تدخل ضمن تسوية البناءات.

2- البناءات غير القابلة للمطابقة:

لقد استثنى المشرع الجزائري في القانون 15/08 مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة حسب نص المادة 16 من نفس القانون المتمثلة في:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل كما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني... الخ

وأضافت أيضا المادة 13 من القانون 15/08 البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها ضمن البنايات غير قابلة للمطابقة.

الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخص البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك¹.

حيث فرض المشرع الجزائري عند الإنتهاء من أشغال البناء طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد بتوافر مجموعة من الإجراءات بداية بتقديم الطلب وصولا إلى دراسة الملف والبت في الطلب وتتوج بالتسليم.

أولا: تقديم الطلب

يكون تقديم طلب شهادة المطابقة بشقين :

1- طلب شهادة المطابقة:

عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة².

1- صافية إقولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 181.

2- المادة 66 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

أما إذا لم يودع الباني تصريحاً بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي تمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبقى لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، تمكن إدراج المطابقة تلقائياً ووجوباً بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر وتسلم شهادة المطابقة وفقاً للمواد 63 إلى 69 من نفس المرسوم¹.

2- تكوين الملف: طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 09/154²، الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت يسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت يسلم 1/50
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

ثانياً: دراسة ملف طلب شهادة المطابقة

تتم دراسة الطلبات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين: حالة التصريح بانتهاء الأشغال، وحالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بإنهاء الأشغال:

في هذه الحالة وبعد انتهاء البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوماً الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال ويودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يسلم مقابلها وصلاً.

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية³ لتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وعلى مستوى

1- خير الدين مشرن، المرجع السابق، ص 106.

2- المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009.

3- المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (3) أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال¹.

يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون².

2- حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، فعند تسليم رخصة البناء لطالها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تتم مطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بإنهاء الأشغال³.

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقائي وردعي وتقويبي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص لها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير⁴. يمكن إدراك أسباب هذا الإلتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل وإستغلال مبنى أو محل ممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (ترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة، أو مضرة بالصحة، وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البناءات والمحلات يشترط لتشبيدها وإنجازها ترخيصا خاصا، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بإنهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذا من صلاحيتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة ابتداءً أو بالمآل⁵.

1- كمال بقدار، سعاد يحيوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مجلة القانون العقاري و البيئة المجلد 04، العدد 02، 2019، ص 10.

2- المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

3- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 317.

4- سعاد ميمونة، المرجع السابق، ص 63.64.

5- عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 637-638.

ثالثاً: البث في طلب شهادة المطابقة

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه لابد للإدارة المختصة الرد بإصدار قرارها المتعلق بمنح أو رفض منح شهادة المطابقة.

1- السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة:

يؤول الاختصاص في منح شهادة المطابقة إلى جهة واحدة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، وهذا ما أكدته المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تنص على "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

وخلافا لما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى والمادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد أولوا اختصاصاً إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.

2- مضمون القرار:

يتضمن القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة حالتين:

أ- قبول منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناءً على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها¹، وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 19/15².

ب- رفض منح شهادة المطابقة:

حسب المادة 68 الفقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكرر من القانون 29/90.

1- العزري الزين، قرارات العمران الفردية و الطعن فيها، المرجع السابق، ص 67.

2- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

يمنح للمعني مهلة قانونية لا يمكن أن تتعدى ثلاثة (3) أشهر لإتمام أجل المطابقة فإن تم إتمام هذا الإجراء من قبل المعني تسلم له شهادة المطابقة في حالة لم يلتزم بإجراء المطابقة ترفض منحه شهادة المطابقة ويشرع في الملاحظات القضائية المنصوص عليها في المادة 76 من القانون 29/90¹. وقد أضاف المشرع الجزائري إمكانية تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وهذا في حالة ما إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله حسب الفقرة الأخيرة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ج- سكوت الإدارة:

تعد الأجل القانونية ضمانة لطالب شهادة المطابقة يجب على الإدارة الاستجابة لها، وردها على طالب الشهادة سواء بالقبول أو بالرفض الصريح لا الضمني² في حالة سكوت الإدارة المختصة عن الرد بعد فوات الأجل المطلوبة أو رفض المجلس الشعبي البلدي تسليم الشهادة يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة أن يودع طعن إداري مودع لدى الولاية مقابل وصل إيداع في مدة 15 يوما.

الفرع الثالث: الطعن

يمكن الطعن اداريا في قرارات القاضية بمنح شهادة المطابقة أو برفضها طعنا اداريا وقضائيا.

أولا: الطعن الإداري

- الطعن الأول: في حالة رد رئيس المجلس الشعبي البلدي على طالب شهادة المطابقة ولم يرضه الرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة. للعنى الحق في ايداع طعن مقابل وصل ايداع لدى مصالح الولاية للتعمير، وهنا يوجد 15 يوم لتسليم الشهادة، أو الرفض المبرر.
- الطعن الثاني: لدى الوزارة المكلفة بالعمران، عدم الرد على الطعن الأول ، تأمر الوزارة المصالح الولاية (معلومات) الرد الإيجابي أو الرفض 15 يوم.

وهذا النوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار إلزامها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضي على موقفها هذا عدم المشروعية³.

1- المادة 68 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، 2021، ص 60.

3 عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 319.

ثانيا: الطعن القضائي

يمكن رفع دعوى أمام القضاء الإداري، وذلك برفع دعوى إلغاء قرار إداري صادر عن شخص غير مختص أو إلغاء بسبب عدم تعليل كركن الشكلية المعيب للقرار مخالف للقانون أو قرار معيب بعيب انحراف في استعمال السلطة وهو ما يسمح برفع دعوى إلغاء، أو في حالة وجد ضرر راجع لتعسف الإدارة أن يرفع دعوى تعويض نتيجة الضرر الذي لحقه من جراء تعسف الإدارة لاسيما وأن المشرع قد اشترط شهادة المطابقة على الموثقين حتى يبرمة عقود الإيجار للمحال التجارية.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

شهادة التقسيم من الشهادات العمرانية، نظم المشرع أحكامها في قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

بالرجوع إلى نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي عرفت شهادة التقسيم على أنها: "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: شهادة المطابقة أو غيرها". وقد أشارت المادة 59 من القانون 29 /90 إلى هذه الوثيقة، حيث تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه، عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

عرفها الدكتور العزري الزين: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات التعمير، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"¹. وعرفت أيضاً: "وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة"².

وعليه فإن شهادة التقسيم هي وثيقة بين مدى إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قطعتين أو أكثر.

1- بدرة لعور، المرجع السابق، ص 123.

2- سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 207.

فشهادة التقسيم لا تغير الحقوق والارتفاقات في عقار المبني عكس رخصة التجزئة التي تغير الحقوق والارتفاقات وتقسيم ملكية غير مبنية إلى قسمين أو أكثر وللتفصيل في ذلك تم التطرق له في رخصة التجزئة من خلال تحديد الفروقات بينهم.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية، فهي كاشفة للحق، وليست منشئة له، لأنها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار أساسا مبني.
- سندا رسميا: لأنها تكون باسم صاحب الطلب ولا تنتقل إلى الورثة بعد وفاته إلا بعد تقديمهم لطلب جديد من أجل تقسيم عقار موروث¹.
- تمنح شهادة التقسيم إلى صاحب العقار المراد تقسيمه إلى قسم أو قسمين². فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك (فهي تعد إجراء شكليا) وإنما تغير في البناء فقط³.

ثالثا: أهمية شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى ايداع *وثائق التقسيم* من أجل اعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشماتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع الاجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار⁴.

رابعا: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

حدد نطاق شهادة التقسيم إلى نطاقين الموضوعي والشخصي

1- النطاق الموضوعي:

بالرجوع لنص المادة 59 من القانون 29/90 على أنه "تسلم لمالك العقار مبني، ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم

1- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 تحدد كيفيات تحضير

عقود التشغيل وتسليمها، المرجع السابق، ص 151.

2- المادة 59 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

3- عوايد شهرزاد، المرجع السابق.

4- سارة عبايدية، المرجع السابق، ص 209.

التنفيذي 19/15 على أنها "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية" وعليه فإن نطاق هذه الشهادة هو تقسيم ملكية عقارية مبنية، إنما استثنائها المشرع المتمثلة في وزارة الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية وكذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹.

2- النطاق الشخصي: نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الأشخاص الذين لهم الحق لطلب شهادة التقسيم وهم المالك أو الوكيل.

خامسا: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

ما دام شهادة التقسيم شهادة تسلم الى مالك عقار مبني عندما يزعم تقسيم العقار الى قسمين أو أكثر نجد أن البعض ال يجدون الفرق بينها وبين رخصة التجزئة خاصة وأن جهة المنح هي نفسها الحقيقة أن الفرق بينهما يكمن في العقار بحيث يكون العقار أو الرض الشاغرة مجزأ في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فان المشرع اشترط أن يكون العقار مبني، كما أن هناك من يرى الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنها اذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة واذا كانت أقل أي قطعتين تسلم شهادة التقسيم وما يمكن استنتاجه أن العقار اذا كان شاغرا تمنح رخصة التجزئة أما اذا كان العقار مبني تمنح له شهادة التقسيم².

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

ألزم المشرع الجزائري عدة إجراءات للحصول على شهادة التقسيم بدءا بتقديم الطلب من طرف المالك مرفقا بملف، وبعدها دراسة الطلب وصولا إلى إصدار قرار بتسليم الشهادة.

أولاً: تقديم الطلب

لتفعيل عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة التقسيم اشترط المشرع شروطا لتقديم الطلب منها ما هو متعلق بالطالب صاحب العقار المراد تقسيمه ومنها ما و متعلق بالعقار موضوع الطلب³.

1-صفة طالب شهادة التقسيم:

بالرجوع لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

1- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - لعويجي عبد الله، التعمير الغير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، المرجع السابق، ص312.

3- العزري الزين، قرارات العمران الفردية والظعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

- إما بنسخة من عقد الملكية.
- وإما بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75/58.
- وإما نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

2- تكوين الملف:

- بالإضافة إلى صفة طالب شهادة حدد المرسوم التنفيذي 19/15 شروطاً واجب توافرها في الطلب المقدم للحصول على شهادة التقسيم ويحتوي الطلب على ملف إداري متكون من الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34 من نفس المرسوم ، والملف التقني المتكون من:
- 1- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
 - 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسة لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم¹.

ثانياً: دراسة طلب شهادة التقسيم

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم على مرحلتين :

1-التحقيق في الطلب:

- حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن إيداع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه وذلك في خمس نسخ².
- مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف عن النحو المنصوص عليه¹.

1- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011، ص 77.

يتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحضيرها يتم على المستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.²

2- الجهة المختصة بالمنح:

نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه "تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجا بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب".

والملاحظ أن المشرع وضع كلمة تبلغ دون تحديد الجهة المكلفة بالتبليغ، وأكدت المادة أن شهادة التقسيم لها نموذج خاص بها، ولقد حدد النموذج الجهة المختصة بمنح في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.³

وعليه فإن المشرع استبعد كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران في منح وتسليم شهادة التقسيم، ذلك أن المشرع أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة هي نفسها المتعلقة بشهادة التقسيم.⁴

ويلاحظ أن آجال التبليغ تقلصت بعدما كانت (02) شهرين بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 أصبحت شهرا واحدا بموجب المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ونصت المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 على: "تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغها"، ونستشف من المادة أن مدة آجال صلاحية شهادة التقسيم مددت وأصبحت 3 سنوات بعدما كانت سنة واحدة حسب المرسوم التنفيذي 176/91.⁵

1- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

2- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

3- عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 141.

4- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

5- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

ثالثاً: البث في طلب شهادة التقسيم

بعد التحقق من ملف شهادة التقسيم فلجهة الإدارية المختصة تصدر قراراً إدارياً في حالتين:

1- قبول طلب شهادة التقسيم:

مجرد توافر الشروط القانونية تصدر الجهة المختصة قرارها بالمنح في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب وتحدد صلاحية هذه الشهادة بـ 03 سنوات وابتداءً من تاريخ تبليغها، وهذا حسب المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي 19/15¹.

2- رفض طلب شهادة التقسيم:

للإدارة سلطة المنح كما يمكن لها رفض الطلب في حالة عدم استعمال الطلب المقدم الشروط القانونية².

كما أن سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب بعد فوات الأجل المحدد لها قانوناً فسره المشرع على أنه رفض ضمني للطلب، وهو ما يفتح المجال لصاحب الطلب في الطعن الإداري أمام مصالح التعمير على مستوى البلدية، أو الوزارة المكلفة بالعمران، حيث يجب الفصل في الطلب بالإيجاب أو الرفض خلال أجل 15 يوماً من إيداع الطعن، وكذلك الطعن القضائي، وهو ما يؤكد مرة أخرى أن شهادة التقسيم في مضمونها هي عبارة عن قرار إداري بجميع عناصره³.

يكون الطعن القضائي في شهادة التقسيم في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة التسليم في الأجل الممنوحة لها فمن حق المتضرر اللجوء إلى القضاء المختص وذلك من خلال رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وبناء على ما تقدم فإن شهادة التقسيم قد أحاطها المشرع بمجموعة من الشروط في صفة طالبها باعتبار كل شهادة أو رخصة وخصوصيتها من حيث إجراءات تحضيرها وتسليمها وفق مقتضيات قانون التهيئة والتعمير، وتعد وثائق إدارية تخضع كلها لنفس الإجراءات تقريبا وتصدر من جهة إدارية مختصة بمعنى أنها قرارات إدارية يتنازع بشأنها أمام القضاء⁴.

1- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 282.

2- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3- عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 142.

4- سارة عبايدية، المرجع السابق، ص 212.

خاتمة

نستنتج أن هذه الترسنة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية.

فهل يا ترى ستحقق هذه القوانين الغاية المنشودة لها؟ أم ستبقى مجرد محاولات أو بالأحرى استنساخ لقوانين تجاوزتها الدول ليصححها المشرع الجزائري لاحقا دون محاولة جادة لاستخلاص قوانين تتماشى مع معطيات المجتمع الجزائري وتضبط تنميته العمرانية على أمد طويل وفقا لاستراتيجية قوية تقوم على مبدأ القانون لكل والكل للقانون في إطار منظومة عمرانية متكاملة.

ويبقى على طالب الحقوق في مستوى الماستر مؤهل لمعرفة كل القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، معرفة مستفاضة بكل التفاصيل من خلال معرفة التطور التاريخي لجل قوانين العمرانية في الجزائر مع معرفة أدوات التهيئة والتعمير سواء كانت مخططات التهيئة والتعمير أو القواعد العامة في حالة غيابها أو كانت قيد الدراسة، وكذلك الامام بجزء كبير من الإطار المفاهيمي والإجرائي والمنازعات لعقود التعمير وفق منظومة قانونية متكاملة في انتظار تفعيل الرقابة والصرامة من قبل الهيئات المختصة على التطبيق الصارم لمجموعة النصوص القانونية والتنظيمية.

قائمة المصادر والمراجع

باللغة العربية

■ الكتب:

- (1) أعمريحياوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- (2) إقلولي أولد رابع صافية ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة 2 ، دار هومة، الجزائر، 2015
- (3) جمال سايس، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط2، ج2، منشورات كليك، 2013.
- (4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- (5) خير الدين مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة 2، دار الهدى، الجزائر، 2017.

- 6) عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحد التعديلات، دون الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، تلمسان، 2021.
- 7) العزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 8) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، الطبعة 1، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 9) عمار علوي، الملكية العقارية في الجزائر، الطبعة 3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 10) عمر حمدي باشا، الحماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 8، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 11) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 12) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 13) نزيه نعيم شلبلا، دعاوي رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 14) نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

■ المقالات العلمية

- 1) أحمد فواتيح محمد، رفيقة ورا، رخصة البناء آلية تحمي النسيج العمراني وفق قانون 29/90، مجلة أكاديميا، المجلد 06، العدد 01، 2018.
- 2) اقلولي أولد رابح صافية، " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
- 3) بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018.
- 4) بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا الى الإعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1.
- 5) حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 3، العدد 1، جامعة مستغانم.

- (6) زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- (7) سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- (8) شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15/08: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة التسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017.
- (9) عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع.
- (10) عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد 10، جوان 2018.
- (11) عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، 2021.
- (12) العزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، فيفري 2008.
- (13) علي بن شعبان ، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء و اتمام انجازها ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 5 ، ديسمبر 2017.
- (14) عوماري فاطمة الزهراء وغيثاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 2، ديسمبر 2018.
- (15) العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 2، 2021.
- (16) غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- (17) فاطنة ديب، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

- 18) فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة انسانيات-العدد 44-45 - السنة 2009 .
- 19) كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 تحدد كفاءات تحضير عقود التشغيل وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن.
- 20) كمال بقدار، سعاد يحيواوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 04، العدد 02، 2019.
- 21) مجاجي منصور، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس المدية، الجزائر، نوفمبر 2007.
- 22) محمد الصغير بعلي ، " تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول مارس 2007.
- 23) محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 8، جانفي 2020.
- 24) محي الدين ربيح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018،
- 25) مسعودة دبراسو، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة المفكر، العدد 17، ماي 2018.
- 26) معزوزة زروال، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 27) نو الهدى موهوبي، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني.

■ رسائل الدكتوراه والماجستير

← رسائل الدكتوراه:

- (1) داودي فاطمة الزهراء، التعاون بين البلديات، مذكرة لنيل شهادة الطور الاول في اطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق سعيد حمدين جزائر 1، 2013-2014.
- (2) رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ، ماجستير علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006 .
- (3) كلثوم حجوج، الرقابة على الرخص والشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون عقاري، جامعة تيزي وزو، 2018.
- (4) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015-2016.
- (5) عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015.
- (6) عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.
- (7) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2014/2015 .
- (8) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- (9) العزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، 2004 .
- (10) غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة1، 2017-2018.
- (11) غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة1، 2017-2018.

(12) كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.

← رسائل الماجستير:

(1) إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2011/2012.

(2) كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2011/2012.

(3) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير القانون الخاص، جامعة باتنة، 2007-2008.

(4) كمال تكوافت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.

(5) محمد جبيري، تأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير فرع إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

(6) مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2015/2016.

(7) مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشيع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2015/2016.

(8) الهواري سعاد، مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة "الدقسي عبد السالم، سركينة وتافرننت" مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة ، 2015.

- (9) يعي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة- رسالة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- (10) رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -، رسالة ماجستير هندسة معمارية، جامعة باتنة، 2011.
- (11) رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا -، رسالة ماجستير علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006.
- (12) ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير في الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن عكنون، كلية الحقوق، 2007-2008.
- (13) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري والمقاول، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية، 2001-2002.

■ المحاضرات:

- (1) - عبد الله لعويجي، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ملقاة امام طلبة السنة الاولى عقاري، جامعة باتنة1: 2018.
- (2) خالد رامول، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، جامعة التكوين المتواصل، مركز البليدة، 2008.
- (3) عوابد شهرزاد، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2021/2020. منشورة على منصة المودل.
- (4) كمال محمد الأمين، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة تيارت، منشورة، 2016/2017.

■ النصوص القانونية والتنظيمية:

النصوص القانونية (الأوامر والقوانين)

- الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18-01-1967 المتضمن القانون البلدي ج.ر عدد 06 لسنة 1967.

- الأمر 67-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء ج.ر عدد 83 لسنة 1975.
- الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19 لسنة 1974.
- القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ج.ر عدد 06 (ملغى)
- القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05-02-1983 المتعلق بحماية البيئة، ج.ر عدد 6 (ملغى)
- القانون 12-84 المؤرخ في 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ، عدد 26، لسنة 1984.
- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13-08-1985 يحدّد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، ج.ر عدد 34.
- قانون 03-87 المتعلق بالهيئة العمرانية، الصادر بتاريخ 27-01-1987، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 28-01-1987.
- القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، ج ر عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- قانون 29-90 المتعلق بالهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 01-ديسمبر 1990، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
- القانون رقم 04-98، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.
- قانون 08-02 المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتميئتها، ج ر عدد 34.
- قانون رقم 20-04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ 29-12-2004.
- قانون 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.
- القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، الصادر في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008.

- قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، ج ر عدد 14 لسنة 2011.
- القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011 ، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في 03 أوت 2011.
- قانون رقم 11-17 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 الصادر بتاريخ 27-12-2017، ج ر عدد 76 الصادرة بتاريخ 28-12-2017.

النصوص التنظيمية:

- ← المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج.ر 26 الصادرة بتاريخ 31-05-1990.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج،ر 26 الصادرة بتاريخ 31-05-1990 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009، ج، ر 55 والملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26، بتاريخ 31-05-1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005، ج ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 ج ر عدد 19.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ج ر عدد 26، الصادرة بتاريخ 31-05-1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ج ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05-04-2012، ج ر عدد 21.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10-09-2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 الصادرة بتاريخ 31 ماي 1991.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ج، ر عدد 06.
- ← المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009.

- ← المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30-08-2009 ج ر عدد 50 المؤرخة في 02-09-2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها الجريدة الرسمية رقم
- ← المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بتاريخ 25-01-2015، ج ر عدد 7 الصادر بتاريخ 12-02-2015.
- ← المرسوم التنفيذي 2020-342 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71 الصادرة لسنة 2020.

■ المواقع الالكترونية:

- <https://www.techno-science.net/definition/7052.html>
- TRAORE Seydou, Le certificat d'urbanisme <http://www.wikiterritorial.cnfpt.fr/xwiki/wiki/econnaissances/view/Notions-Cles/Lecertificatdurbanisme>
- <https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-.->

■ الكتب باللغة الفرنسية:

1. ADJA (Djillali) et DROBENKO (Bernard), Droit de l'urbanisme, BERTI ,Alger, 2007.
2. - H. Jacquot, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1989.

■ المقالات باللغة الفرنسية:

- Chaabane Ben Akzouh, de la loi d'orientation foncière du droit de l'urbanisme, Revue IDARA, N° 22, 2001, Alger.

الفهرس

3	المحور الأول: الإطار المفاهيمي لقانون التهيئة والتعمير
3	المبحث الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير
3	المطلب الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير
3	الفرع الأول: مفهوم العمران والتهيئة العمرانية
4	الفرع الثاني: المقصود بقانون التهيئة والتعمير
5	المطلب الثاني: أهداف قانون التهيئة والتعمير
6	المطلب الثالث: خصائص قانون التهيئة والتعمير
9	المبحث الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون الأخرى
9	المطلب الأول: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون العام
9	الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير والقانون الإداري
9	الفرع الثاني: قانون التهيئة والتعمير والقانون الجزائي
10	الفرع الثالث: قانون التهيئة والتعمير وقانون المالية
10	الفرع الرابع: قانون التهيئة والتعمير وقانون البيئة
11	الفرع الخامس: قانون العمران وتهيئة الإقليم
11	الفرع السادس: قانون العمران والقانون التوجيهي للمدينة
12	المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بفروع القانون الخاص
12	الفرع الأول: قانون التهيئة والتعمير والقانون المدني
12	الفرع الثاني: قانون التهيئة والتعمير والقانون التجاري
12	الفرع الثالث: قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري
12	الفرع الرابع: قانون العمران وقانون البناء
13	المحور الثاني: التطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر
13	المبحث الأول: مرحلة ما قبل الإستقلال بين الفترة من 1830 إلى 1962 (تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى أوروبي).
13	المطلب الأول: الفترة 1830-1924 (تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي)
14	المطلب الثاني: الفترة 1924-1948 (تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط)

	(الغربي)
14	المطلب الثالث: الفترة 1948-1962 (استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير)
15	المبحث الثاني: المرحلة الثانية لتطور قواعد التهيئة والتعمير ما بعد الإستقلال إلى يومنا
15	المطلب الأول: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1990
19	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد سنة 1990 إلى يومنا
23	المحور الثالث: أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
24	المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كبدليل عن مخططات التهيئة والتعمير
24	المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير
24	الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير
25	الفرع الثاني: خصائص القواعد العامة للتهيئة والتعمير
26	المطلب الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير
27	الفرع الأول: قواعد تتعلق بموقع البناء والطرق المؤدية إليه
30	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وكثافة البنايات في الأرض
31	الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الإستعمال السكني
33	المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير وفقا لقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المنظمة له
33	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
33	الفرع الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
33	أولا: ما المقصود بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟
34	ثانيا: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
34	ثالثا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
35	رابعا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
36	خامسا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
38	الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

38	أولاً: مرحلة التحضير والإعداد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
41	ثانياً: مرحلة الإستقصاء العمومي (التحقيق العمومي)
41	ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
43	الفرع الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله
43	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS
43	الفرع الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي لمخطط شغل الأراضي
43	أولاً: مفهومه
45	ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي
46	ثالثاً: أهداف مخطط شغل الأراضي
46	رابعاً: محتوى مخطط شغل الأراضي
48	الفرع الثاني: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه
48	أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي
49	ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي
50	ثالثاً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
51	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي
52	المحور الرابع: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير
52	المبحث الأول: الرخص العمرانية
53	المطلب الأول: رخصة البناء
53	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
53	أولاً: التعريف القانوني والتعاريف الفقهية
54	ثانياً: خصائص رخصة البناء
57	ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة البناء
59	الفرع الثاني: إجراءات طلب ومنح رخصة البناء
59	أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء
64	ثانياً: إجراءات التحقيق
69	ثالثاً: إصدار قرار رخصة البناء

72	رابعاً: تبليغ رخصة البناء ونشرها
72	خامساً: الطعن في القرار
74	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
74	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
74	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
75	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
76	ثالثاً: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها
76	رابعاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
78	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة
79	أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة
81	ثانياً: دراسة طلب رخصة التجزئة
83	ثالثاً: إصدار قرار رخصة التجزئة
85	المطلب الثالث: رخصة الهدم
85	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
85	أولاً: تعريف رخصة الهدم
86	ثانياً: خصائص رخصة الهدم
87	ثالثاً: التمييز بين رخصة الهدم والعمليات العمرانية التي محلها الهدم
87	رابعاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم
88	الفرع الثاني: إجراءات طلب ومنح رخصة الهدم
89	أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم
90	ثانياً: دراسة طلب رخصة الهدم
91	ثالثاً: إصدار قرار رخصة الهدم
93	المبحث الثاني: الشهادات العمرانية
93	المطلب الأول: شهادة التعمير
93	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
93	أولاً: تعريف شهادة التعمير

95	ثانيا: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات
96	ثالثا: خصائص شهادة التعمير
97	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير
97	أولا: تقديم طلب شهادة التعمير إلى الجهة المختصة
98	ثانيا: فحص الطلب ودراسة الملف
100	الفرع الثالث: مضمون شهادة التعمير ومدى صلاحيتها
101	الفرع الرابع: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد والإدارة
102	الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير
103	المطلب الثاني: شهادة المطابقة
103	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
103	أولا: التعريف
105	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة
106	ثالثا: الطبيعة القانونية شهادة المطابقة
107	رابعا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
109	الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة
109	أولا: تقديم الطلب
110	ثانيا: دراسة ملف طلب شهادة المطابقة
114	ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة
115	الفرع الثالث: الطعن
114	المطلب الثالث: شهادة التقسيم
114	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
114	أولا: تعريف شهادة التقسيم
115	ثانيا: خصائص شهادة التقسيم
115	ثالثا: أهمية شهادة التقسيم
115	رابعا: نطاق تطبيق شهادة التقسيم
116	خامسا: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

116	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم
116	أولاً: تقديم الطلب
117	ثانياً: دراسة طلب شهادة التقسيم
119	ثالثاً: البث في طلب شهادة التقسيم