



جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص: إدارة ومالية عامة

إشراف الأستاذ:

. مخلوف كمال

إعداد الطالب:

• سليماني محمد أمين

لجنة المناقشة

الأستاذ: روابحي أعمار.....رئيسا

الأستاذ الدكتور: مخلوف كمال.....مشرفا ومقررا

الأستاذة: عتيق حنان.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2019/02/28.

إهداء

أهدي عملي هذا
إلى
أمي الغالية
أبي الذي زرع لي روح المثابرة
زوجتي العزيزة
إبنتي روح عيناى
ملاك
إخوتي وكل أفراد العائلة الكريمة
أصدقائي وزملاء دراستي
كل الأحبة

محمد أمين

شكر

أَتَقَدِّمُ بِالشُّكْرِ بِالمَقَامِ الأوَّلِ لِلَّهِ عَزَّ وَجَلَّ عَلَيَّ اَمَدَادِهِ لِي بِالقُوَّةِ

عَلَى اِتِّمَامِ هَذَا العَمَلِ المَتَوَاضِعِ

كَمَا اَتَقَدِّمُ بِالشُّكْرِ إِلَى اسْتَاذِي العَالِي د.مخْلُوفِ كَمَالِ عَلَيَّ اِشْرَافِهِ عَلَيَّ

اِعْدَادِ هَذَا العَمَلِ

كَمَا اَتَقَدِّمُ بِالشُّكْرِ إِلَى كُلِّ مَنْ سَاعَدَنِي فِي اِتِّمَامِ هَذَا العَمَلِ

مقدمة

بعد الإستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الإستعمار وبقيت سارية حتى 1974 ، ليظهر بعده المخطط العمراني المؤقت (PUP) و المخطط العمراني الموجه (PUD) ، إلا أنهما بينا عن محدوديتهما وقصوريهما بسبب التطور الكبير في مجال العمران والإنجازات الضخمة والكثيرة التي كادت أن تغطي على المناطق الجميلة والأثرية والمساحات الخضراء وعلى الشكل المعماري.

مما ألزم الدولة على الإستغناء عنهما، وبذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01⁽¹⁾ واعتماده على آليات تطبيقية وتنظيمية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، حيث تعتبر هذه الأدوات الوسيلة الفعالة لتحقيق التكامل الوظيفي والعملية الذي يوفق بين ضرورة الإعتماد على الحقائق الميدانية من ناحية والتطبيق العقلاني لتوجيهاتهما، ويعتبر القانون رقم 90-29 المصدر الأساسي والرئيسي لقواعد العمران التي انتهجها المشرع لسد النقائص والثغرات القانونية التي عرفتها القوانين السابقة .

وبعد زلزال 21 ماي 2003 وما نتج عنه من خسائر بشرية ومادية (خاصة بومرداس) إتضح وجود نقائص في التشريع، وتماشيا مع الأوضاع والتطورات أعيد النظر في التشريعات وصدر قانون جديد يعدل ويتم القانون رقم 90-29 جاء بأحكام جديدة وصارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة تفشي البناءات الفوضوية، المتمثل في القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004.

1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل ومتمم، ج ر، عدد52، 1990.

كما أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص عمرانية في الإطار القانوني الصحيح ووضع قواعد عامة لمنح الرخص والشهادات العمرانية، نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03⁽²⁾ المؤرخ في 07 جانفي 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307⁽³⁾ المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾ المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، القانون السالف الذكر أعاد تنظيم هذه العقود.

تشكل هذه القوانين والنصوص التطبيقية منظومة متكاملة للتعمير والبناء في الجزائر التي تعتبر حديثة التنظيم، لذا تستحق أن تخص بدراسة خاصة لما لها من أهمية، كما أن القوانين المنظمة للتعمير تتميز بسرعة تغييرها وتعديلها وهذا ما أثر سلبا على الأنماط العمرانية في الجزائر.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 01، صادر بتاريخ 08 جانفي 2006.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 55، صادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.

4- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، صادرة في 12 فيفري 2015.

أهمية الدراسة:

يكتسي الموضوع أهمية بالغة بالرجوع إلى ترسانة القوانين التي سنها المشرع في مجال التهيئة والتعمير التي تعتبر المحافظ الأول على النسق العمراني والمصلحة العامة ، بما يقتضيه من إجراءات وتدابير ، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر الركيزة الأساسية في المجال العمراني وأداته التنفيذية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والأدوات الرقابية المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية.

أسباب اختيار الموضوع :

الأسباب الذاتية : تداخله مع ميدان عملي ورغبتني في الخوض فيه والتمكن من القوانين المتحكمة فيه والخطوات والإجراءات المنظمة له ، وبما أنه موضوع مرن فهو يتأثر بالجوانب الإجتماعية والإقتصادية والبيئية والسياسية ، هذا ما دفعني أيضا إليه .

الأسباب الموضوعية: من الأسباب الموضوعية التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع حداثة وحداثة وحيوية موضوع التهيئة ، كونه من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها وإقرار الإصلاحات والنتائج التي مست جانب التعمير في الجزائر.

الصعوبات :

- قلة المراجع المتخصصة في مجال التهيئة والتعمير، جل المراجع تتضمن معلومات سطحية، مما اضطرنا إلى اللجوء إلى مذكرات سابقة .

- كثرة النصوص القانونية والتنظيمية وتنوعها وتأثيرها ، صعب من الإطلاع عليها

- حداثة بعض المراسيم لاسيما المرسوم التنفيذي 15-19 الذي لم ينل التحليل الكافي من الباحثين القانونيين.

- صعوبة الإطلاع على الوثائق الإدارية محل إصدارها (خاصة البلديات).

منهج الدراسة:

المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على جمع المعلومات من الوثائق والدراسات والأبحاث والكتب ذات العلاقة بالموضوع والمؤلفات القانونية.

إشكالية الدراسة: تأسيسا على ما سبق ذكره، يدفعنا التساؤل لطرح الإشكالية التالية :

ما مدى فاعلية الترسنة القانونية في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر؟

وعملا بالإشكالية المطروحة ودراستنا لمختلف جوانب الموضوع سوف نقوم بتقسيم بحثنا إلى فصلين ، حيث سنتطرق في الفصل الأول لأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ، الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الأول) ومخطط شغل الأراضي (المبحث الثاني) ، أما الفصل الثاني فسنتطرق فيه للآليات القانونية للتهيئة والتعمير، وهو كذلك مقسم إلى مبحثين، الرخص (المبحث الأول) والشهادات العمرانية (المبحث الثاني)، ونختتم بحثنا بخاتمة تتضمن حوصلة للموضوع من نتائج وتوصيات.

الفصل الأول

أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير من الوسائل القانونية الهامة التي تمكن الإدارة من وضع تصور مستقبلي لكيفية استغلال الأراضي حسب طبيعتها وتنظم توزيعها بشكل عقلائي مع مراعاة كل الجوانب التقنية والطبيعية التي تناسب هذا الاستغلال، وتتمثل هذه الأدوات في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر وسيلة للتحكم والتوجيه العمراني، مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر الأداة التنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ولقد نظم القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 أدوات التهيئة والتعمير في كل ما يخصهما .

وعليه سندرس في هذا الفصل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الأول) ، مخطط شغل الأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو أهمية كبيرة لإعادة هيكلة النسيج العمراني، و التخطيط العمراني المستقبلي للأراضي المحددة سلفا في هذا المخطط، لذا يتوجب علينا دراسته في هذا المبحث دراسة ملمة بجميع نواحيه، بداية بمفهومه (المطلب الأول) ثم الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني) ثم دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الرابع) وأخيرا صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تناول المشرع الجزائري مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ضمن المواد من 16 إلى 30 من القانون رقم 90-29¹ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004² و المراسيم التي صاحبته، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 . المؤرخ في 28 مايو سنة 1991³ الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم

1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- قانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، صادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 2005/09/21.

التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005¹ و بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012².

وستتطرق في هذا المطلب إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ثم مضمون المخطط التوجيهي (الفرع الثاني)، قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة التخطيط 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"³.

كما أن المادة 10 من القانون رقم 90-29 تعرفه باعتباره أداة تعميم، تشمل جانب قانوني و جانب تقني.

1- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 62، صادرة بتاريخ 11/09/2005.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 19، صادرة بتاريخ 01/04/2012.

3- المادة 16 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32، صادرة بتاريخ 52/06/1994، وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، صادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

أولاً : من الجانب القانوني : يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من المصطلحات القانونية هي :

أ - **مخطط أو تخطيط**: يحدد على انه إجراء من خلاله توضع المساحة و النشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتعمير و التهيئة ، يعبر عن إرادة للتنظيم و التأطير والتوجيه للنشاط الحضري وفق المادة 11.

ب - **التوجيهي**: تعبر عن خاصية المخطط التي تمثل التدريجي للمخطط مقارنة بأدوات الأخرى للتعمير وبموجب المادة 16 فإنه يعتبر أداة محلية و هو مرجع لمخطط شغل الأراضي .

ج - **تهيئة**: يهدف تنمية متناسقة لمجموع الإقليم الذي يشمل المخطط التوجيهي حسب خصوصية وضرورة كل مساحة .

- **التعمير** : يهدف تنظيم النشاط الحضري والبناء وفق قواعد محددة في قانون العمران والتعمير¹.

ثانيا : من الجانب التقني : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة ، المحدد في القطاع المعمر أو قابل للتعمير أو قطاع تعمير مستقبلي أو غير قابل للتعمير².

1- نذير خيزري و دوداري محمد، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، سنة 2016، ص16.

2- المادة 19 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

الفرع الثاني: مضمون ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بحسب المادة 17 من القانون رقم 90-29، فهو يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقاً للمادة 17 و أيضاً المادتين 18 و 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بينتا بصفة عامة موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بوضع هذا الأخير في إطار عام، حيث أن المادة 18 من القانون السالف الذكر أبرزت لنا الخطوط العريضة المرسومة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كالتالي:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح و النشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها¹ .

ثانياً : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية:

1 - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011-2012، ص

1. تقرير توجيهي :

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمقراطي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني .

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2 - تقنين :

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من القانون رقم 90-29 .

ولهذا الغرض يجب أن يحدد مايلي :

أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ،لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة الموافق 5 فيفري سنة 2002¹.

ب - الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

ج - الارتفاقات 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 .

¹ - قانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، عدد 10، صادرة بتاريخ 2002/02/12.

- هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.
- و- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ،لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة و التميع و الانهيارات و الفيضانات .
- ز- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية ،لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة .
- ح - المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .
- ط - الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل
- 3- وثائق بيانية: تشتمل خاصة على المخططات الآتية :
- أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة
- ب- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90-29 .
- بعض أجزاء الأرض : الساحل ،الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية¹
- المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة ،كما هو محدد في القانون رقم 90-29.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317. المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المرجع السابق.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- ج - مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- د - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .
- هـ - مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹ .

الفرع الثالث : نظام القطاعات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن حصرها ثلاث قطاعات :

أولا : القطاعات المعمرة

ويرمز لها (SU)، عرف المشرع القطاعات المعمرة من خلال نص المادة 20 من القانون رقم 90-29، إن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينها ومستحولات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات .

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها وحمايتها.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 و بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس سنة 2012 .

ثانيا : القطاعات المبرمجة للتعمير

ويرمز لها (SAU)، نصت المادة 21 من القانون رقم 90-29 فيما يخص القطاعات المبرمجة للتعمير على أنها : هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

ثالثا : قطاعات التعمير المستقبلية

ويرمز لها (SUF)، تدخل في إطار الأراضي القابلة للتغير وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تكون هذه الأراضي خاضعة للإرتفاقات بعدم البناء عليها².

لا يرفع هذا الخطر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، تمنع في حالة غياب هذا الأخير بهذه القطاعات كافة الإستثمارات التي تتجاوز مدة إندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذا التعديلات والإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم ويتعلق الأمر بما يلي :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي .
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

1- انظر المادة 21 من القانون رقم 90-29 .

2- أنظر المادة 22 من القانون رقم 90-29.

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معطل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون قد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن¹.

رابعا : القطاعات غير قابلة للتعمير

ويرمز لها (SNU)، نصت عليها المادة 23 من القانون رقم 90-29 وتشمل كافة الأراضي التي تكون مقيدة بحقوق البناء المحدد بدقة بنسب متلائمة مع الإقتصاد العام المخصص لهذه المناطق المحمية ذات الثروات الطبيعية والمناطق غير مسموح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية نظرا لخطورتها في حال تم تعميمها².

كما يمكن أن يقسم إقليم البلدية إلى مناطق تتم على قسمين رئيسيين، مناطق عمرانية ومناطق طبيعية والهدف من هذا القسم هو سهولة التحكم في التعمير على هذه المناطق وهي كالتالي :

1- المناطق العمرانية :

هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لإنطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم إستلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها ويمكن تقسيم هذه المناطق العمرانية إلى فرعية حسب خصوصية نشاط كل منها .

1- نذير خيزري و دوداري محمد، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص31.
2- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة حاج لخضر، باتنة ، سنة 2016 ،ص 19.

2- المناطق الطبيعية :

هي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية قد تكون منعدمة أصلا ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها ونميز ما بين المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي ، و المناطق التي توجد بها ميزات وثروات طبيعية أو ثقافية بارزة¹.

المطلب الثاني

الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تمر مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة إجراءات كونه أهم مرجعية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير والمرتبطة بقرارات إدارية هامة تعكس مبادئ وقواعد هذه الرقابة.²

إذ أنه لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو التالي :

1- مقلید سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 10.

2- دريم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، بدون طبعة، دار قانة، باتنة، 2011، ص 31.

الفرع الأول : إجراء التحقيق

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوم ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء الجالس البلدية المعنية لبيان مايلي :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الإستشارة .
- تعيين المفوض المحقق .
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوم .
- تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي .
- ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا .
- يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق ، يسجل فيه يوميا ملاحظات والإعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، وبانقضاء مهلة 45 يوم يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق ،حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية¹ .

1- مقلید سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

الفرع الثاني : إنشاء المخطط التوجيهي

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي :

أولا : إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم .

فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الإنطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده ،التمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 10-236¹ المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل .

إن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية :

1- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المؤرخ في 07/10/2010، ج ر، عدد 58، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 13-03 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية ، المؤرخ في 13/01/2013، ج ر، عدد 02، صادرة بتاريخ 13/01/2013.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (إتجاه التوسع ، الطابع الإقتصادي المميز للبلدية ، الاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الإعتبار) .
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹ .

ثانيا : تبليغ المداولة

يتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية للوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية² .

ثالثا : إصدار قرار ترسيم الحدود

هو قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط ، ويتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة³ .

1- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة الماجستير ، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، 2011-2012، ص 19 .

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

3- خيزري نذير ومحمد دوداري ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 29.

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

❖ **الوالي :** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة .

❖ **الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية(وزير الداخلية):** بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة¹ .

رابعا : إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية ، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار².

وهذا ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 90-29 بنصها " يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي "

وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بنصها " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية

1- أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

2- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع السابق ، ص 20.

المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه".

الفرع الثالث : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون رقم 90-29 حسب الحالة كما يلي :

بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن .

بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ويقل عن 500 ألف ساكن¹.

بمرسوم تنفيذي يؤخذ بناء على الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة القرار المصادق في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع استراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية .

1- أنظر المادة 27 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مايلي :

- مداولة المجلس البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - رأي المجلس الشعبي الولائي أو مجالس الشعبية الولائية المعنية .
 - سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون .
 - الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المعدل والمتمم¹ .
- إن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط .
- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية :
- الوزير المكلف بالتعمير .
 - الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - مختلف أقسام الوزارات المعنية.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
 - الغرفة التجارية

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

- الغرفة الفلاحية

- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني .

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام و الإشهار¹.

حيث أن المادة 30 من القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية² تنص على " تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية (8) أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ طبقاً لأحكام هذا القانون."

وجاء في نص المادة 14 من القانون رقم 10-11 "يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية، ويمكن كل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته مع مراعاة أحكام المادة 56".

الفرع الرابع : مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعكس النظرة المستقبلية للواقع العمراني ويرسم احتمالات التعمير على المدى الطويل، فمن الطبيعي أن يتم تعديله أو مراجعته استجابة لما قد يطرأ من متغيرات واردة.³

1- خيدر يندير ودوداري محمد، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع سابق ، ص 28.

2- قانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37، صادرة بتاريخ 2011/06/30.

3- يوسف سليمة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع سابق ، ص 24.

حيث يتم مراجعته أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليها.¹ إلا أن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتم إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم كما يلي :

- إلا إذ كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع .
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها .

تعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها مع تصحيحها وتحيينها². تعني المراجعة أيضا أنه ينبغي تقييم دقيق لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة، هل هي أسباب عقارية، اختيار غير مناسب لمواضيع البرامج أو ربما جملة العوامل مجتمعة.

إذن مراجعة المخطط تأتي كنتيجة للتطورات المادية الواقعة في المجال الديموغرافي، الإقتصادي والاجتماعي كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى أن بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات³.

1- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق .
2- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع سابق، ص 24.
3- خيدري ندير ودوداري محمد ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع سابق، ص 30.

المطلب الثالث

أهداف المخطط التوجيهي

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على النظام العام العمراني والجانب الحمائي من خلال تحديد استعمال الأراضي القابلة للتعمير والأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها في أماكن معرضة للكوارث الطبيعية والإنزلاقات كما يسعى إلى حماية البيئة والمواد الطبيعية وهذا بالوقاية منم كل أشكال التلوث كما يهدف إلى ترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها¹.

وسنقسم الأهداف إلى أهداف عامة (الفرع الأول) وأهداف خاصة (الفرع الثاني) وأهداف مضافة من خلال القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم .

الفرع الأول : الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تتمثل الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في :

أولا : القضاء على الطابع التقني والانفرادي للإدارة :

طبقا لما ورد في مفهوم المادة 13 من قانون رقم 90-29 أن كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات المحلية

1- باشا نرجس و علواش مريم ، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016 ، ص21.

والمصالح العمومية ، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المشاريع ذات المصلحة المحلية ، كمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

فمن استقرائنا لهذه المادة يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة ، التي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط ، وهكذا يراعى المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما والتهيئة العمرانية خصوصا على مختلف الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية.²

ثانيا : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية من أجل التهيئة

عملا بما تضمنه قانون التهيئة العمرانية حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى ، انطلاقا من قانون 90-29 ويضبط المخطط مايلي :

. مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري : يحدد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الأجهزة المكلفة ، ويحدد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط والطويل وكذا المناطق غير القابلة للتعمير .

- يجسد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها ، كما يضبط المخطط تداخل المناطق .

1- براهيم و داد و بطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : أداة للتنمية المحلية ، مذكرة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016 ، ص 51.

2- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 21.

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق :

أ - الأراضي الفلاحية : لقد إعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر على تلك الأراضي دون إحترام المعايير الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

ب - حماية البيئة والموارد الطبيعية : لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية ، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق". في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير .

ج - حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي : لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته والنصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة له لهذا المجال ،حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزء من الثروة الوطنية¹.

الفرع الثاني: الأهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتبنى المخطط في مجال التنمية المحلية نمط خاص يهدف من خلاله إلى تجاوز مختلف المشاكل الممكن أن تحدث مستقبلا ويظهر هذا في :

¹ - <https://digiurbs.blogspot.com> .novembre 2012

- تحديد إختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية محلية متناسقة ،والعمل على تركيب بين كل الجوانب من أجل الوصول إلى حل وسط بين مختلف النشاطات على الصعيدين الاقتصادي والإجتماعي للرقعة الأرضية المعنية .
- تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتاريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها .
- تحديد الأغراض العامة المخصصة للأراضي وتعيين المناطق الزراعية والغابية والسكنية وكثافتها ،وكذا المناطق الصناعية والسياحية والتجارية.
- تحديد المناطق والمساحات الخضراء الرئيسية.
- تحديد التجهيزات الكبرى.
- تحديد المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.
- تحديد القطاعات التي يستوجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا.
- تحديد شبكات الصرف الصحي و الأماكن الرئيسية التي تصبح فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية، كما نص قانون التعمير على تحديد الميكانزمات (بالنسبة للمياه الشروب) ووضع أماكن مخصصة للنفايات .
- حصر وبرمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى انجازها بالأولوية ، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي¹
- يعد إنشاء المخطط التوجيهي بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها ، وكذا التعريف بطرق استعمالها تقاديا للنمو العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز

1- براهيمى و داد و بطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : أداة للتنمية المحلية ، المرجع سابق ، ص 54 .

البلدية وتوفير احتياجات المواطنين الأساسية داخلها¹.

الفرع الثالث : الصلاحيات المضافة من خلال قانون رقم 04-05 لأدوات التهيئة والتعمير

لم تتطرق المادة 11 من قانون رقم 90-29 بالشكل الشامل لصلاحيات أدوات التعمير فيما يخص الكوارث الطبيعية وكذا الأخطار التكنولوجية²، وذكرت في آخر المادة وفي جملة واحدة ودون التفصيل فيها ، هذا ما استنتج بعد زلزال 21 ماي 2003 والآثار التي ترتبت عنه ، حيث حاولت وزارة السكن والعمران تدارك الوضع بتوسيع صلاحيات أدوات التهيئة والتعمير، في عرض الأسباب لمشروع القانون المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 ، أين تهدف هذه الإجراءات المقترحة في المادة 11 من القانون رقم 90-29 إلى توسيع صلاحيات أدوات التهيئة والتعمير في مجال الوقاية من الأخطار، كما تدعم هذه الأدوات حماية المواطن .

فتوسيع صلاحيات أدوات التهيئة والتعمير يعني تفادي آثار الكوارث الطبيعية ،وليس مكافحة الظواهر الطبيعية في حد ذاتها ،لأن ذلك غير منطقي من ناحية أن هذه الأخيرة ليست بفعل فاعل ومن غير الممكن التخلص منها بمكافحتها³.

نستنتج من خلال هذه المحاولة لتعديل قانون رقم 90-29، أن قانون رقم 04-05 يسعى جاهدا إلى التقليل من الأخطار التي يمكن أن تحدث مستقبلا ،من خلال إدراجها عند وضع مخططات التهيئة والتعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1- خثري فاروق وحاج أمر لبنى ، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، 2013، ص 15.

2- أنظر المادة 11 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

3- براهيم ووداد وبطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتنمية المحلية ، المرجع سابق ، ص 54.

الفائدة من وضع مخططات التهيئة والتعمير هو تنظيم كل ما يتعلق بالتهيئة العمرانية وتميئتها ، فهذا المخطط يكمل الأهداف التي تسعى إليها التهيئة العمرانية ألا وهي :

- تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان، والتقليل من التباين التتموي بين الأقاليم وبين المناطق داخل الإقليم الواحد، من خلال مراكز نمو وجذب جديدة بما يتلاءم مع الأهداف وسياسة التنمية على الصعيد الدولة والإقليم .

- رفع مستوى معيشة السكان في الإقليم، من خلال توفير فرص العمل والحد من البطالة وتفاذي الهجرة الريفية.

- الإستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم ، وتوجيه التنمية بما يتلاءم والطاقات المحلية من موارد بشرية وثروات .

- الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ وتجسيد مبدأ تكافؤ الفرص وعدالة التنمية .

- تخفيف الضغط على المدن الكبرى والناطقة أساسا عن الهجرة الريفية وتخفيف الفوارق بين الريف و الحضر .

- الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز لحضرية (السكن، النقل، التلوث).

- إنشاء نظام إدارة لامركزية، بحيث تصبح للإقليم دورا رئيسا في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية .

- إشراك السكان في عمليات إعداد وتنفيذ ومتابعة خطط التنمية الإقليمية¹.

1- براهمي وداد وبطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : أداة للتنمية المحلية ، المرحع السابق ، ص15.

المطلب الرابع

صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عديد، لكن سنخص بالذكر أهمها وأبرزها، تغيير موقع المشروع (الفرع الأول) والإخلال بالإرتفاقات (الفرع الثاني) العامة منها والخاصة .

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الإستعمال السكني .

ويهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية تعد ثروة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية وبالأخص منها

الخصبة يجب عدم المصالحة معها ،بل يجب هدمها وإزالتها حالا مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليه في الحالة الأولى¹.

الفرع الثاني: الإخلال بالإرتفاقات

تنشأ الإرتفاقات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثرها في حد الملكية العقارية الخاصة .

و في حالة مخالفة الارتفاقات تأخذ على عاتقها جميع الإجراءات نزع الملكية وتتكفل بها لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفاديا لكل الضغوطات أو الإنحياز².

ومن خلال بحثنا ،وجدنا أن هناك معيارين لتقسيم الإرتفاقات، المعيار الأول يقسمها إلى عامة وخاصة .

أما المعيار الثاني فيصنف الإرتفاقات إلى :

- ارتفاقات مقررة لصالح الدومين العقاري العام.
- ارتفاقات متعلقة بإستعمال بعض المواد وكذا بعض التجهيزات.
- ارتفاقات معدة لحماية التراث الطبيعي والثقافي .
- ارتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة.

أولا : تقسيم الإرتفاقات حسب المعيار الأول

1- الإرتفاقات العامة : وتنقسم بدورها إلى ارتفاقات صناعية وارتفاقات طبيعية

1 - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 13.

2- مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 16.

أ. الارتفاقات الصناعية: تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه 30 مترا وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية¹.

ب - الارتفاقات الطبيعية: هي كل ما يخص الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل من الأشكال وأي نوع كان، حيث يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير قابلة للبناء سواء وجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه يمكن أن نجد هذه الارتفاقات على شكل منحدرات كبيرة تؤدي أرضيتها حتما لخطر الانزلاق².

2- الارتفاقات الخاصة: هي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد من 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه بالتشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار³.

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

2- يوسف سليمة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 43.

3- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 34.

وعرفت المادة 674 من القانون المدني¹ حق الملكية بأنه "الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"².

ثانيا : تقسيم الارتفاقات حسب المعيار الثاني.

1- ارتفاقات مقررة لصالح الدومين العقاري العام :

الدومين العقاري العام والذي يتكون من الحقوق و الأملاك العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام³.

2 - ارتفاقات متعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات :

نذكر منها تلك المتعلقة بميدان الطاقة والمحروقات (إنتاج ،توزيع الكهرباء،نقل وتخزين المحروقات ،ميدان النشاط المنجمي واستغلال المقالع)و الاتصالات باختلاف أنواعها والمواصلات السلكية واللاسلكية⁴.

3- ارتفاقات معدة لحماية التراث:

نميز نوعان من التراث ،التراث الطبيعي والتراث الثقافي و التاريخي .

1- أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، المعدل و المتمم بقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، ج ر، عدد 44، صادرة بتاريخ 26/06/2005.

2- أ. د. بوضياف عمار ، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيعالجزائر، سنة 2010، ص 156.

3- أ.د. بوضياف عمار ، المنازعات الإدارية : القسم الأول ، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2013، ص 181.

4- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 17.

أ - التراث الطبيعي : لهذا الغرض تنشأ ارتقاقات من أجل حماية الأطراف المحيطة بالغابات الساحل ، الحضائر ، المحميات الطبيعية وكذا منابع المياه¹.

بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية ، فلا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض محمية²، كما أن الأراضي الغابية لا تقل أهمية عن الأراضي الفلاحية باعتبارها ثروة وطنية ثمينة لا بد من الحفاظ عليها من أي تلف أو تخريب هذا ما أكدت عليه التعليمات الرئاسية المؤرخة في 14 أوت 1995 والتي تنص على ضرورة الثروة الغابية ، وكذلك نصت التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة آنذاك المؤرخة في 13 جويلية 1996 على ضرورة حماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي تجسيدا للقانون رقم 84-12³ مؤرخ في 23 رمضان 1404 الموافق 26 جوان 1984 والمتضمن النظام العام للغابات⁴.

ب - التراث الثقافي والتاريخي: طبقا لنص المادة 30 من قانون رقم 98-04⁵ مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو 1998 ،المتعلق بحماية التراث الثقافي يحدد هذا المخطط القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية والتعمير عند الحاجة وكذلك تبعات

1- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 17.

2- أنظر المادة 34 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49 معدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995، المتعلق بالتوجيه العقاري ج ر، عدد 55، صادرة بتاريخ 1996/09/25 .

3- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، المرجع سابق ، ص 32.

4- قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 26/06/1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج ر، عدد 62، صادرة بتاريخ 04/12/1991.

5- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع سابق ، ص 70.

6- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، 1998.

استخدام الأرض الانتفاع بها، لاسيما المتعلقة منها بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو منطقته المحمية¹.

ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-323 فإنه يحدد مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها القواعد العامة والارتفاعات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة³.

4- ارتفاعات من أجل انجاز الأشغال العامة:

هذا النوع يكون أثره محدودا في الزمن (ارتفاعات مؤقتة) إذ تقرر الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة أن تقوم بالدخول إلى الأراضي التابعة للملاك الخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات والأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة ويتم توسيع تلك الارتفاعات لفائدة أشغال مسح الأراضي⁴.

1- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 2003/10/05، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية مواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر، عدد 60، صادرة بتاريخ 2003/10/08.

2- أنظر المادة 3 من نفس المرسوم.

3- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 17.

المبحث الثاني

مخطط شغل الأراضي

نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، بالتحديد في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث"، أما المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 فقد حدد بدقة إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها¹.

كما جاء مخطط شغل الأراضي تكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو الذي يحدد التوجيهات ثم يتم تفصيلها في مخطط شغل الأراضي، ونشير إلى أن الأمر كان غير موجود قبل 1990 لأنه كان يعتمد فقط على المخطط العمراني الموجه الذي كان يحدد التوجهات العامة للمجال العمراني مما ترتب عنه عدة نقائص واختلالات في تسيير و تهيئة المدن ، هذا ما دفع إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير على المستوى المحلي ، حيث يعتبر مخطط شغل الأراضي الوسيلة التنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا كما يعتبر آخر مستوى في التخطيط العمراني².

1- المرسوم التنفيذي رقم 05 - 318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد بدقة إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر، عدد 62، صادرة بتاريخ 2005/09/11.

2- خيدري نذير ودوداري محمد ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 34.

وعليه سنتناول في هذا المبحث مفهوم مخطط شغل الأراضي (المطلب الأول) و الإجراءات المتعلقة به (المطلب الثاني) ودوره (المطلب الثالث) وآليات الرقابة القضائية والإدارية عليه (المطلب الرابع) وصور مخالفته (المطلب الخامس).

المطلب الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته تحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها، فهو يقوم بتحديد المواقع والمساحات بالمدينة، حيث أنه يضمن التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية والمرافق والإنجازات الصناعية¹.

وسنتناول في هذا المطلب تعريف مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول) وموضوعه (الفرع الثاني) ومحتواه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على أنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء².

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق

1- مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 17.

2- أنظر المادة 31 من قانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29¹.

و سنعرض فيما يلي بعض التعاريف التي تعكس وظيفته :

التعريف الأول: " مرجع يثبت في المجال الحضري القواعد الأساسية لشغل واستعمال الأرض وخصوصا البنايات التابعة له " .

التعريف الثاني : " المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير ويعمل على تقنين استعمال الأرض" .

التعريف الثالث : " وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض"² .

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة بواسطتها يتحدد الشكل الحضري للمنطقة المعنية ويظهر تنظيم حقوق البناء عليها من حيث كيفية استعمالها وخاصة فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها³.

1- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص27.

2- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص 48.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015 ، ص

الفرع الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي.

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي وفقا للمادة 19 وما يليها من قانون رقم 90-29¹.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به ، المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات .

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها .

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها² .

1- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص50.

2- مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 19.

الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي .

إن أدوات التعمير مثل مخطط شغل الأراضي قد استمر العمل بها من أجل التخطيط وتنظيم المجال ، إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحافظة على التراث الوطني، ويتم إنجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن نوعين من الوثائق وهي كالتالي :

1 - لائحة تنظيم: وتشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم مايلي:

أ - مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب - جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلا :نوع المباني المرخص بها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة .

ج - يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.¹

د - تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.²

1 - مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع سابق ، ص 21.

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 1991/06/01.

كما يوجد معامل آخر يعتمد عليه يسمى معامل الكثافة القصوى للبناء ،يحدد أنسجة المناطق الحضرية في البلديات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175¹، والهدف منه وضع حدّ للكثافة القصوى للبناء ومنع المضاربة في السوق العقارية مع تجنب ازدحام المراكز الحضرية.²

2 - الوثائق والمستندات البيانية : إضافة إلى ما سبق ذكره ، يتضمن مخطط شغل الأراضي مجموعة من الوثائق والمستندات البيانية عددها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، وتعتبر هذه الوثائق والمستندات تجسيدا تقنيا لما شملته لائحة التنظيم من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس، وتشمل هذه الوثائق والمستندات مايلي :

أ - مخطط بيان الموقع : يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته ،سواء منطقة عمرانية أو الموجهة للتعمير أو طبيعية ويكون المخطط بمقياس (1/2000 أو 1/5000).

ب - مخطط طبوغرافي : بمقياس (1/500 أو 1/1000).

ج - خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية الكبرى والتكنولوجية.

د - مخطط الوضع القائم بمقياس (500/1 أو 1000/1) .

هـ - مخطط تهيئة عامة بمقياس (500/1 أو 1000/1).

و- مخطط التراكيب العمراني بمقياس (500/1 أو 1000/1)³.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 26، 1991.

2- ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص .

3- أنظر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 28 مايو 1991، المرجع السابق .

المطلب الثاني

الإجراءات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم الإجراءات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي فيما يأتي :

الفرع الأول : إجراء مداولة .

إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية وتتضمن الآتي¹

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة وتحت مسؤولية البلدية ،فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده وذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية الذي يخول صلاحيات واسعة للبلديات الفرنسية في مجال التعمير³.

1- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

2- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

3 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع السابق، ص 30.

الفرع الثاني : إصدار القرار وتبليغه للإدارات والهيئات العمومية.

بنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 ، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 29-90¹، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، المداولة المتعلقة به حسب الحالة :

- الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.

ويمكن القول أنه وبغرض التشاور يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية مخطط شغل الأراضي، ولرؤساء هذه الهيئات مدة 15 يوم لإبداء موقفهم حول مشاركتهم في إعداد المخطط².

كما أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية عملا بالمادة 7 قانون رقم 178-91 عند انقضاء المهلة المحددة بها أن يستشير وجوبا الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، كالتعمير والفلاحة، الري، النقل، البريد

1- أنظر المادة 12 من قانون رقم 29-90.

2- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم.

والمواصلات والتهيئة العمرانية والصناعة وترقية الاستثمارات. وكذلك الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي، توزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء¹.

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية، ونشأت هذه اللجنة بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07².

بعد انقضاء مهلة 15 يوم ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل³.

إذ يلزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، لتمكينهم من الحصول على معلومات حول وضعية مدينتهم لتطورها ضمانا للشفافية⁴.

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12- 166 المؤرخ في 5 أبريل 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، عدد 21، صادرة بتاريخ 2012/04/11.

2- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95 - 370 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ، ج ر، عدد 70، صادرة بتاريخ 19/11/1995.

3- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع سابق ، ص 31.

4- غواس حسينة ، المرجع نفسه ، ص 31 .

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات العمومية والهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، تمنح لها 60 كمهلة لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب أعتبر رأيها موافقا.¹

كما يخضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرارا بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، كما يمكن أن يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المحقق أو المفوضين المحققين²، و عند انقضاء المهلة القانونية للإستقصاء يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ، حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته³.

1- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 .

2 - المادة 12 من نفس المرسوم.

3- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 .

الفرع الثالث: المصادقة على المخطط .

يرسل مخطط شغل الأراضي ، تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا¹.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ نتائج الاستقصاء العمومي، بعد أخذ رأي الوالي في الحساب²، إثر المصادقة عليه يبلغ للجهات الآتية على وجه الخصوص :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرف التجارية و الفلاحية³.

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه مايلي :

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

1- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 .

2- أنظر المادة 15 من نفس المرسوم.

3- أنظر المادة 16 من نفس المرسوم .

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.¹

الفرع الربع : مراجعة مخطط شغل الأراضي .

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط المنصوص عليها وهي

كالتالي :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر إتمامه سوى 1/3 من حجم البناءات المسموح بها من المشروع.

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

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

- إذا طلب ذلك ملاك البناءات .

- إذا استدعت الحاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية².

وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم 91 - 178 السالف الذكر³.

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 43.

2- المادة 37 من قانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

3- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25 .

المطلب الثالث

الأثار القانونية لمخطط شغل الأراضي

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

الفرع الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق .

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين : منطقة سكن ، منطقة عمل ،منطقة تجارة وهذا ما يمثل تخصيص الأحياء.¹

أولا :المناطق العمرانية .

وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها ،إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها ،على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية وهذا حسب خصوصية نشاط كل واحد منها ،مثل المراكز التاريخية والمناطق المعدة للبناء الذاتي أو تلك المعدة للنشاط الحرفية أو الصناعية ،وحتى تلك الأماكن الفرعية فيجوز تقسيمها هي بدورها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط وتفرعات ميادينه².

ثانيا : المناطق الطبيعية .

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا ومن الوجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثرورات طبيعية وثقافية بارزة

1- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع السابق، ص 33.

2- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، مرجع السابق ، ص 64 .

،المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات ،التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.

وقد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003 بواسطة التصنيف المجهري وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة المجمعات والمنشآت الإستراتيجية¹.

الفرع الثاني : تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية .

من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية ويمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل القانون الجزائري بثلاث معاملات و هي:

- معامل شغل الأراضي .
- معامل ما يؤخذ من الأرضي .
- الكثافة القصوى للبناء.

ويتميز الأخير بكونه ذو طابع وطني يتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر في حين المعاملين الأولين هما محليين ويتم تحديد نسبتهما عند النشر والمصادقة على أدوات التعمير².

1- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع السابق، ص34 .
2 - سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجستير، معهد الهندسة المدنية، جامعة حاج لخضر ، باتنة ، 2010-2011، ص 46 .

أولا : معامل شغل الأراضي.

وهو معامل يهدف من ورائه الإستغلال الحسن والمنسجم للبنائية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والإرتفاع وتعد عملية معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة¹:

المساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء خام
مساحة قطعة الأرض

إن عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يصل بها من بناء خام ، والتي تم تحديدها في الجزء (أ) من الفقرة الأولى من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 .

وللإشارة فإنه ولغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير أو القطاعات المخصصة للتعبير المستقبلي والتي توصف عموما بأنها أراضي ذات مساحات شاسعة ، فهنا يجب تثبيت معامل شغل أراضي ضعيف ، على عكس القطاعات ذات القيمة العقارية العالية ، حيث يكون التعمير أفقيا يولد استهلاكا غير اقتصاديا لهذه الأراضي ويكون معامل شغل الأراضي هنا عال جدا.²

ثانيا : معامل ما يؤخذ به من أراضي.

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض ، حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 47 .

2- يوسف سليمة ، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص 68 .

للمبنى ، فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة الإجمالية العقارية)، يتراوح دائما بين 0 و 1.

والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازها ، فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر بـ :80% فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250م² يكون بـ 200م² أي 80% من المساحة الإجمالية على أن تكون 50م² متبقية لإنشاء مساحة خضراء¹.

ثالثا : معامل الكثافة القصوى للبناء.

اعتمد المشرع الجزائري هذا المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي، وقد تم اعتماده للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91 - 175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولبناء بنسبة تساوي 1 من حاصل القسمة:
المساحة الأرضية خارج البناء / مساحة الأرض = 1.

مثلا في حالة قطعة أرض مساحتها 200م² لا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المزمع تشييده 200م²، لكن عمليا يتم استغلال أجزاء إضافية كالشرفات تقدر بـ 1 متر على خط عرضي البناء. وهذا يدل على مخالفة صريحة لنص المادة ويعكس مظهرا من مظاهر البناء الفوضوي.²

1 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق ، ص35 .
2 - يوسف سليمة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق ، ص66 .

المطلب الرابع

صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

إن إنشاء الاحتياطات العقارية التي تعتبر حدود لملكية الأراضي الفلاحية والعمرانية والتي تكون بقرار تتخذه اللجنة الولائية، والمقصود بأن هذه البنائات لا تتوفر على أدنى قواعد التعمير ومقاييس البناء من جهة ومخالفتها لقواعد قانونية من الواجب احترامها.¹

ويمكن القول أنه توجد تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني وأخرى على مستوى الإطار غير المبني.

الفرع الأول : تجاوزات الإطار المبني.

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية، طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنائات.

أولا : صورة العمارات المشوهة .

إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد وفي مجال خارجي واحد كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم تختلف في عدد الغرف، غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي :

1- مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 25 .

- التغيير على مستوى الواجهات : وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي، مما يؤدي إلى تشويه مظهر العمارات .

2 - الاستلاء على المساحات التابعة للعمارات : سواء تلك المتعلقة ببنائية العمارة من خلال احتلال أقبية العمارة وسطوحها أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها وغرسها أو بناء مرأب خاص أو بوضع أشكاك حديدية¹.

ثانيا : صورة التوزيع العشوائي للبنائيات .

إن الأحياء غير مخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية :

1 - ممرات الراجلين : لقد أنجزت البنائيات الفوضوية غير المخططة والقصديرية بدون تخطيط وبسرعة فائقة ، وبدون إشراف تقني في الميدان وهذا يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنائيات بشكل فوضوي² .

2 - ممارسة أنشطة مزعجة : يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبني وتخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات وغيرها من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط سمعيا ، أما الأنشطة الأخرى التجارية وغير مزعجة فإنها تأخذ صورة الإستلاء على الرصيف واعتباره إمداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتجات والسلع عليه³.

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 57 .

2- تكوشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 32 .

3- تكواشت كمال ، المرجع نفسه ، ص 32 .

الفرع الثاني : تجاوزات الإطار غير مبني .

تتجسد أهم الصور في الأحياء القصدية و الإستلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة.

أولا :صورة الأحياء القصدية .

نظرا لاعتبار البنايات القصدية في حكم البنايات المعدومة ، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 المدني المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الإعتبار ،ونفس الشيء لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية وتقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء القصدية تظل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير. وتجدر الإشارة أن هذه البنايات الفوضوية القصدية هي بنايات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات المطلوبة في ساحة البناء¹.

ثانيا : صورة الإستلاء على المساحات العمومية.

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب أطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة ،التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم إهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الإستحواذ عليها.

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 57 .

ثالثا : صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة .

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف ،حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومصادقيته وما ينجز عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات¹.

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 56 .

الفصل الثاني

الآليات القانونية الرقابية للتهيئة والتعمير

أكد المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على آليات رقابية على أعمال التعمير مع مراعات أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، تتمثل هذه الآليات الرقابية في الرخص والشهادات العمرانية، التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات ولقد كان المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 هو المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، قبل أن يلغى ويستبدل بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 ، ج ر ، عدد 07 ، صادرة في 12 فيفري 2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

وعليه سنتناول في هذا الفصل الرخص العمرانية (المبحث الأول) و الشهادات العمرانية (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

الرخص العمرانية

تعتبر رخص التعمير وسائل قانونية لضمان احترام التوجهات العمرانية ورقابة النشاط العمراني وذلك من خلال ما تلعبه من دور في رقابة عمليات التهيئة والتعمير لأن المشرع فرض إصدارها قبل الشروع في كل عمل له علاقة بالتعمير ،وعليه أدرج المشرع مجموعة من الرخص .

وسنتطرق لها ،رخصة البناء(المطلب الأول)،رخصة التجزئة(المطلب الثاني)،رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول

رخصة البناء

إن دراسة رخصة البناء ،تقوم أساسا على تبين تعريف رخصة البناء وتحديد الطبيعة القانونية لها ومدى الحق في الحصول عليها وكذا شروط وإجراءات الحصول عليها .

وعليه ، سنتطرق لهذه العناصر في الفروع الآتية.

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص التي أولاها المشرع أهمية قصوى من خلال القوانين المتعلقة، وللوصول إلى مفهوم شامل الجوانب تنتطرق في هذا الفرع للمكونات الآتية:

أولاً: تعريف رخصة البناء: إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يعرف رخصة البناء واكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة، وحدد أعمال البناء التي يمكن أن تخضع لذلك، مما يتوجب علينا الرجوع إلى الفقهاء لإعطاء تعريف جامع لرخصة البناء¹.

غير أن مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر، فاستعمل المشرع المصري لفظ "الرخصة" أولاً في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرًا لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح "الرخصة"، ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء، منها مثلاً، تعريفها بأنها:

" هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية، فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء".

وعرفت أيضاً "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"².

1- الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 13.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

" رخصة البناء هي إذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية".¹

نستنتج مما سبق أن رخصة البناء هي القرار الإداري ، الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغييره قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.²

ثانيا: **الطبيعة القانونية لرخصة البناء:** تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء ،على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا في رئيس المجلس البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.³

ويعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة وتحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم.⁴ وتتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص ، حيث أنها تعتبر من رخص الضبط ، إذ تجد الإدارة من خلال منحها أو عدم منحها أي الرفض ، الرقابة المسبقة والقبلية على تنفيذ أو إنشاء أي عملية تخص البناء طبقا للقواعد المحددة لها.

إلى جانب ذلك تتميز رخصة البناء ،بالطابع التقريبي لأنه إذا وافقت الإدارة عن طلب رخصة البناء، يعني أنها عملت على تكريس حقه في البناء، أما إذا رفضت الإدارة الطلب

1- شلالا نعيم نزيه ، دعاوي رخص البناء ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص.36
2- مقلد سعاد ،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، 31 .
3- الذيب نور الهدى،النظام القانوني لرخص البناء في قانون التهيئة والتعمير، مرجع السابق ، ص15 .
4- عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى ، دار هومة للنشر، الجزائر، 1999، ص 22 .

ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأن طالب الرخصة لا يمكنه القيام بأشغال البناء قبل رفض الطلب وحتى الرفض.

إضافة إلى ذلك ، رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد، فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية وهذا يعني أن قرار الإدارة سواء كان القبول أو الرفض ،يكون مرتبط بالأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا الصدد وأن يكون قرار الرفض الذي تتخذه الإدارة معللا تعليلا قانونيا وكافيا¹.

ثالثا: مدى الحق في الحصول على رخصة البناء: تنص المادة 50 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بموجب القانون رقم 04-05 على أنه " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.

لمنح رخصة البناء أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة لمنحها ، نظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ضمن المواد 42 وما بعدها ، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها.

و من أجل المصلحة العامة العمرانية تشترط كافة التشريعات المقارنة رخصة البناء وهو ما عمل به المشرع الجزائري في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد

1 - الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخص البناء في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق ، ص 16 .

لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فأشترط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والهيكل والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، سوف نتعرض لهذه الإجراءات القانونية بدءا من تقديم طلب الحصول على الرخصة ثم التحقيق فيها وأخيرا إصدارها أو منحها¹ .

أولا: طلب الحصول على رخصة البناء :

فرض المشرع للحصول على رخصة البناء لصاحب المشروع بتقديم طلب حيث حدد بصفة واضحة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم الطلب إلى الجهة المختصة ، حيث يعتبر هذا الإجراء أولي وضروري لا بد منه ، إذ يتعذر الحصول على الرخصة دون تقديم طلب .

كما أن طلب رخصة البناء ليس طلبا عاديا كباقي الطلبات الأخرى ، إنما يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى كحق الإستعمال.

ولهذا من الضروري تبيان من له الصفة في الطلب ، ثم مضمون الطلب².

1- **صفة طالب الرخصة :** بالرجوع للمادة 42 من المرسوم رقم 15-19³ نجد أنها حددت الأشخاص الذين لهم صفة في تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه وهم :

أ - **المالك :** إن المشرع الجزائري سواء في نص المادة 674 من القانون المدني أو نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 /11/ 1990 لم يعرف في الواقع

1 - عبان عبد الغاني ، طالب باحث في الدكتوراه، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15.19، قسم الحقوق ، جامعة باتنة ، مجلة أبحاث قانونية ، العدد الثاني .

2- زولو مهدي و فنيديس إبراهيم ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة، 2015-2016 ، ص 19

3- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق.

المالك بل عرف فقط الملكية ويادر في سبيل ذلك إلى ذكر العناصر التي تتكون منها كعنصر التصرف والتمتع أو الإستعمال متجاهلا طبيعة الصلة التي تجمع الشخص بالشيء المملوك له¹ ، وحيث حثت المادة 690 من قانون المدني على أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه التشريعات وقد نظم في منح رخصة البناء بضرورة تقديم طلب لإقامة بناء أو تغيير في البناء مرفق بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة².

ب - الوكيل: يمكن لمالك العقار توكيله لطلب رخصة البناء ، و ذلك بشرط تقديمه لنسخة عن الوكالة المحررة لدى موثق معتمد طبقا لما ينص عليه القانون³ ، حيث عرفت المادة 571 من القانون المدني على أنها "عقد بمقتضاه يفوض الشخص شخصا آخر للقيام بعمل لحساب الموكل أو باسمه"⁴، وقد منحت له صفة لتقديم طلب رخصة البناء طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، غير لم يحدد نوع الوكالة التي تمكنه من ذلك (وكالة عامة أو خاصة) ، وإنما اشترط إرفاق بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58.

ج - المستأجر المرخص له قانونا: يمكن لمستأجر العقار أن يقدم طلب رخصة البناء سواء كان أرض أو مبنى بمقتضى المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بشرط أن يرفق ملف الطلب بترخيص من المالك بذلك.

1 - د. عجة الجبلاي ، مدخل للعلوم القانونية : الجزء الثاني ، نظرية الحق ، برتي للنشر ، بدون طبعة، 2009 ،الجزائر، ص366 .

2- أنظر المادة 690 من أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

3- زرولو مهدي و فنيديس إبراهيم ، أحكام رخصة البناء و النزاعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص19 .

4- أنظر المادة 571 من أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

د - الهيئة أو المصلحة المختصة لها الأرض أو البناية: مثل الجهات الممنوح لها حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، من لديه حق الإمتياز لدى المصالح الإدارية أو الأشخاص الخاصة التي أسندت إليها مهمة من إحدى الإدارات العمومية بالإضافة إلى الأشخاص الذين يتم تخصيص قطع أرضية أو مباني غير كاملة من الوكالات العقارية بموجب عقود تمنحهم صفة في طلب رخصة البناء ، بشرط إرفاق الطلب بنسخة العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .

وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه يتوجب على المالك أو موكله إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصا معنويا¹.

ثانيا: مضمون طلب رخصة البناء: يجب أن رافق البناء بمقتضى المادة 43 من المرسوم رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالملفات التالية² :

أ - الملف الإداري.

ب - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية .

ج - الملف التقني.

ثالثا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء: لقد منح المشرع الجزائري الإدارة سلطة منح رخصة البناء كوسيلة ضبطية وقائية لوضع حد لمختلف التجاوزات التي ترتكب في حق البيئة وكذا المساس بالصحة العمومية، والعمل على تجسيد قواعد التهيئة والتعمير.

1 - حميدي أمحمد ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة د. الطاهر مولاي ، سعيدة ، 2015-2016، ص 46 .

2- راجع المادة 43 من قانون رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

أ - **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** من بين الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمقتضى قانون البلدية¹ طبقا لنص المادة 94، تنص على تكليفه بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير ولهذا فقد منحت له سلطة البت في طلب رخصة البناء وتسليمها طبقا لنص المادة 95 من قانون البلدية رقم 10-11، وقد نصت المادة 65 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه تسلم رخصة البناء من قبل رئيس البلدية كالاتي² :

* بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للقطاعات أو البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

* بصفته ممثلا للدولة : في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

ب - **الوالي:** يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالبنائات ذات الأولويات والدرجة العالية من الأهمية.

وعليه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية³ :

* التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .

* مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها عن 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية .

1 - القانون رقم 10.11 المؤرخ في 22 جوان 2010 الذي يتعلق بالبلدية ، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 65 من قانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق .

3- أنظر المادة 49 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

* الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز .

ج - الوزير المكلف بالتعمير: يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخصة البناء طبقا لأحكام المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

رابعا: التحقيق في طلب الرخصة: يقصد بالتحقيق التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء الذي قدم بشأنه طلب الحصول على رخصة البناء طبقا للمادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما يجب أن يراعى في التحقيق أن يكون مشروع البناء غير مخالف للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بالنسبة للنظافة والبناء والجانب الجمالي بالإضافة إلى المحافظة على البيئة والإقتصاد الفلاحي.

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مضمون التحقيق وميعاده :

أ - مضمون التحقيق: لجوء المشرع العمراني إلى التنوع في الجهات المختصة بالتحقيق جعلها مختلفة عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالرخصة، ضمانا لفاعلية أكثر.

ولكي تتمكن جهات التحقيق من جمع المعلومات اللازمة، عليها أن تستشير الأشخاص العامة أو المصالح أو الجمعيات عند الإقتضاء¹، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي .

والأشخاص العموميين الذين تتم استشارتهم بصفة خاصة هم²:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

1- المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

2- المادة 47 فقرة 3 من نفس المرسوم.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

ب - ميعاد التحقيق: حال إيداع المعني طلب البناء المرفق بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الموجود بها قطعة الأرض ، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل ، حيث يبدأ ميعاد التحقيق من تاريخ الإيداع، حيث ميّز المشرع ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء حسب الجهة التي أصدرته.

وعليه إذا كان الإختصاص من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة آنفاً في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹، حيث تتكفل المصلحة المختصة الموجودة على مستوى البلدية وتفصل باسم السلطة المختصة بالرخصة².

أما عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة ، يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، إذ نص قانون البلدية في مادته 95 على " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي...حسب الشروط والطرق المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، وعند اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره النهائي بشأن الملف يبلغه للمعني خلال مدة 20 يوم من تاريخ إيداع الطلب³.

1- المادة 48 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادة 47 فقرة 1 من نفس المرسوم .

3- المادة 51 فقرة 1 من نفس المرسوم .

أما إذا كان الإختصاص بمنح رخصة البناء من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصلح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

في حالة وجود نقص في الملف تبلغ المصلحة المعني بالأمر، حيث يتوقف ميعاد سريان الآجال إلى حين استكمال الملف، حينها يبدأ سريان الميعاد الجديد²، وعليه يمنع على طالب الرخصة البدء في أعمال البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المصالح المختصة، بحيث أنه إذا قام بعملية البناء ولم يتحصل على الرخصة فإنه يتعرض للمتابعة الجزائية³.

خامسا : إصدار قرار رخصة البناء .

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه من قبل الجهات المختصة، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأنه، و الذي يعد بمثابة رقابة قبلية تمارسها المصالح المختصة على أعمال البناء.

فالقرار الصادر بشأن رخصة البناء لا تخرج عن أربعة حالات، إما أن يكون قرار بالموافقة إذا استوفى الطلب كافة الشروط والوثائق المحددة قانونا، و إما أن يكون قرار بالرفض وهذا راجع إلى انعدام الشروط القانونية، وإما أن يكون القرار بتأجيل البت في الطلب بسبب عدم الحسم في إصدار القرار، أو بسحب الرخصة.

1- المادة 49 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادة 51 فقرة 2 من نفس المرسوم .

3 - المادة 76 مكرر فقرة 4 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق .

أ - قرار الموافقة بمنح الرخصة: إذا استوفى الطلب الشروط القانونية ، فإن على المصلحة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافق ، ثم يبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف¹ :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل 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 بالعمران في حالة تسليم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير .

ونسخة أخرى توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل إطلاع أي شخص على الوثائق البيانية لملف الطلب في مهلة سنة وشهر²، كما تحتفظ بنسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ لدى المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ، كما تحتفظ السلطة التي منحت رخصة البناء بنسخة من القرار³ .

وقد أثار الأستاذ د. عزري الزين تساؤل حول قصر المشرع الجزائري على إطلاع الجمهور بقرار رخصة البناء دون منحهم الحق في الطعن ضد المقرر وتحديد آجال لتقديم مثل هذه الطعون إذا ما مس القرار بحقوقهم أو جاء مخالفا للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير من جهة، والمدة التي يدوم نشر القرار خلالها بسنة و شهر، حيث أن نص المشرع

1- المادة 55 من المرسوم رقم 19.15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

2- المادة 55 من نفس المرسوم.

3- المادة 56 من نفس المرسوم .

صراحة على عدم قابلية الطعن في القرار يمكن تفسيره بإمكانية الطعن ضمنيا وبالتالي فإنه تبقى مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة خلال هذه المدة.

قد تمنح رخصة البناء إما بتحفظ أو إلتزام، فالنسبة لمنح الرخصة بتحفظ يكون بمثابة قبول مبدئي لإنجاز مشاريع البناء ، ومن أجل مراعاة مقتضيات خاصة لا بد على الإدارة أن تبين أوجه هذا التحفظ، والمتمثلة في :

- إذا كان البناء بفعل أهميته وموقعه يمكن أن يتعارض من الأحكام الواردة في مخططات التهيئة والتعمير .

- إذا كان البناء بطبيعته أو نتيجة موقعه يخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه أو يخل بالمحافظة على الأثار التاريخية. أما إذا كان منح رخصة البناء بالتزام ،تسلم الإدارة رخصة البناء بشرط قيام صاحبها بأعمال التهيئة المشترطة بعد توضيح الإلتزامات التي تقع على عاتقه¹.

تجدر الإشارة إلى أنه ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت معتمدة في برامجها على مخطط شغل الأراضي².

ب - قرار الرفض: يمكن للسلطة المختصة رفض طلب منح رخصة البناء بناء على سلطة مقيدة حيث ينص القانون على رفض منح الرخصة في حالات معينة كما يمكن للإدارة أن ترفض منح الرخصة بناء على سلطتها التقديرية تحقيقا للصالح العام ، على أن يبلغ طبقا لنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قرار الرفض المسبب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب .

1- زرولو مهدي وفنيدس إبراهيم ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ، المرجع سابق ، ص 38 .

2- شامة إسماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004، ص218.

و بمقتضى المادة 52، يمكن للإدارة أن تمنع منح تراخيص البناء في البلديات التي لا تشمل مخطط شغل الأراضي إذا ما كان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير أو توجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها¹. كما نص المرسوم رقم 175-91 على حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء ومنها:

- ما تم النص عليه في المادة 8 حيث يمكن رفض منح رخصة بالنسبة للعمارة أو العمارات التي لا تصل إليها الطرق العامة أو الخاصة، وفي الحالة التي تكون منافذها خطر على أمن مستعملي الطرق العمومية أو مستعملي المنطقة .

- بالإضافة إلى ذلك نصت عليه المادة 27 على أنه يمكن رفض طلب الرخصة أو تمنح مقيدة بأحكام إذا كان مشروع البناء بسبب موقعه، حجمه أو مظهره الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة له.

- طبقا لنص المادة 28 يرفض منح رخصة البناء إذا كان علو البناء يفوق علو المباني المجاورة.

- يمكن رفض منح الرخصة إذا كانت تمس بمساحة خضراء ذات أهمية بمقتضى المادة 30 منه.

وقد نصت المادة 52 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في حال منح رخصة البناء أو تشمل تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة وجب أن يكون مبرار.

ج - قرار تأجيل طلب رخصة البناء: ونميز بين حالتين.

¹ - أنظر المادة 52 من المرسوم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

الحالة الأولى: لقد نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل تصدره السلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير.

الحالة الثانية: نصت عليها المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها، فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين استكمال الملف.

د - حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلب رخصة البناء: إجتهد القضاء الجزائري اعتبار أن السكوت وعدم البت في طلب رخصة البناء يعتبر قبولاً ضمناً بمنح الرخصة وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضاً ضمناً وإنما قراراً ضمناً بمنح الرخصة¹.

هـ - قرار سحب رخصة البناء: إن الاجتهاد القضائي في الجزائر يجيز منذ زمن للإدارة أن تتراجع وتسحب قرار رخصة البناء الذي سبق أن أصدرته لفائدة طالبيه إذا ما تبين لها أنها وقعت في خطأ، بشرط أن يقع هذا التراجع خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه قانوناً وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار².

1 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيصر بسكرة ، العدد 08 ، جوان 2005 ، ص 04 .

2- المادة 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر 21 صادرة بتاريخ 23 أفريل 2008 .

حيث لا يجوز للإدارة التراجع عن قرارها إذا إنقضت الآجال المذكورة أعلاه، ويبقى أمامها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جديدة¹، في هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للقضاء بتاريخ 1982/07/11 بأنه: " لا يمكن للإدارة المدعى عليها أن تؤسس صحة قرارها بإلغاء الإجراء الذي يمنح رخصة البناء المعنية في الشأن بوجود إجراء نزع الملكية"².

بالإضافة إلى وجود حالة أخري، إذا سلمت رخصة البناء وانقضت مدة سنة من تاريخ تسليمها أو تاريخ انتهاء شهرين دون أن يشرع في أشغال البناء، تسقط الرخصة المتعلقة بالبناء كما أنها تلغى ويتوقف العمل بها في حالة ما إذا توفقت الأشغال لمدة طويلة تفوق الآجال المقررة في الطلب ، وهنا على صاحب الطلب أن يقدم بطلب جديد للحصول على رخصة البناء إلزاميا لكل مشروع أو استئناف أشغال .

المطلب الثاني

رخصة الهدم

لقد استحدثت المشرع الجزائري رخصة الهدم بمقتضى القانون رقم 90-29 ، حيث حدد مجالا معيناً من الأشغال، يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها خاصة إذا كانت واقعة في مناطق حساسة، وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليها من طرف الجهات المختصة.

1- زرولو مهدي وفنيدس إبراهيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ، المرجع سابق، ص 40 .
2- زرولو مهدي و فنيدس إبراهيم، المرجع نفسه، ص 40 .

وسنتطرق في هذا المطلب إلى مفهومها (الفرع الأول) و الشروط المتعلقة بها (الفرع الثاني) وإجراءاتها (الفرع الثالث قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء، تجزئة ، هدم) ولكن تختلف).

الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم

تتشارك رخصة الهدم مع نظيرتها ،البناء والتجزئة في كون كل منها تصدر بموجب عنهما من حيث النطاق والإجراءات¹.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم أنها من بين أدوات الرقابة على العقار خاصة المحمية منه، حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء كانت جزئية أو كلية دون الحصول المسبق عليها، وذلك في حالة ما إذا كانت هذه البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، حسب مقتضيات المادة 46 من القانون رقم 90-29، المتعلقة بالتهيئة والتعمير، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند للبنائيات المجاورة التي قد يؤدي هدمها إلى الإضرار بالعقارات المجاورة لها².

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 المعدل بموجب القانون رقم 04-05، أين تم استحداثها وذلك في المواد 60،62،63،68،69، منه بصفة عامة³.

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 137 .

2 - إيديري أديلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية ، 2016 -2017 ، ص 7 .

3 - أنظر المواد 69،68،63،62،61،60، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق .

ولم ترد تعاريف فقهية تعرف رخصة الهدم، إنما يكتفي أغلب الفقه بذكر نطاق وإجراءات منح الرخصة، بذلك نجد الأستاذ عزري الزين الذي عرف رخصة الهدم على أنها هي: "القرار الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح للمستفيد بموجبه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹.

تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم، وهذا الأخير ينصب على أعمال البناء المخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، فهو إجراء قانوني يتم بقرار إداري صادر من السلطة المختصة ويكون مسبقا بقرار، ووقف الأعمال المخالفة لأحكام البناء².

ثانياً: نطاق رخصة الهدم: ونميز بين نطاقين، النطاق الموضوعي والشخصي.

1- النطاق الموضوعي: الأصل أن الأفراد لهم الحرية المطلقة في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص، إلا أن المشرع قد جعل الحصول على رخصة الهدم لازماً إذا كانت العملية واقعة في المناطق التالية:

- إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق ببنية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والسياحية أو الثقافية، والغرض من اشتراط هذه الرخص في هذه الحالة، يتجلى في رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي هي ملك عام لجميع المواطنين.

- إذا كانت البنية الآيلة للسقوط سند لبنايات مجاورة، والغرض هو حماية البنايات المجاورة وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء وقائي، الغرض منه تجنب أي غرض قد يترتب عن هذا الإجراء.

1 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2005، ص 56.
2- لعويجي عبدالله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19.15، مجلة الباحث، العدد 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2016، ص 378.

وباستقراء نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم ، بحيث لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل حصرها في المناطق ذات البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04¹ المتعلق بحماية التراث الثقافي المتعلق بحماية التراث الثقافي المصنفة ضمن الممتلكات الثقافية العقارية ، وبذلك لا يمكن هدمها إلا بصور رخصة الهدم .

2- النطاق الشخصي: تنص المادة 72 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء " .

نستنتج من خلال هذه المادة، أن المشرع بين بالتدقيق الأشخاص الذين له الحق في طلب رخصة الهدم ، والمتمثلين في : المالك أو موكله أو الهيئة العمومية التي خصص لها بناية، إذ جاءت هذه المادة بصريح العبارة ، أين وضحت وحصرت لنا الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم².

ثالثا: أهمية رخصة الهدم: تتمتع رخصة الهدم بأهمية جد كبيرة، كما لها آثار يصعب تداركها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية وهناك احتمال آخر أين يمكن لعملية الهدم أن تلحق بأمالك الغير³.

1- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق.

2 - إيديري أدبيلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، المرجع السابق ، ص 10 .

3- منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ص 55 .

_ حماية البنايات الواقعة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الطبيعية .

_ حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها سند لهذه الأخيرة .

_ حماية السكن الاجتماعي، حيث أن المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة ويفيد هذا أن الإدارة لا يمكن أن تثير هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم الرخص، إذ لا بد من إثارة هذه النقطة من طرف المواطنين الذين لهم مصلحة في ذلك .

رابعاً: خصائص رخصة الهدم: لرخصة الهدم خاصيتين هما :

أ - أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة .

فلا يصح قانوناً القيام بعملية هدم ، وفق الشروط المبينة في التعريف، إلا استناداً إلى قرار إداري ، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 68 من قانون رقم 90-29 ، فلا يجوز قانوناً أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها ، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة الشكل و الإجراءات.

ب - أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية.

الإزالة تكون إما بمحو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كلية، 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 لا الهدم¹ .

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 138.

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هي تقريبا نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار باقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى فهي تتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي التابع له العقار، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم دون الوالي أو الوزير.

أولاً: الإجراءات المتعلقة بطلب الرخصة: تخضع رخصة الهدم لجملة من الشروط والتي يلزم بها الطالب أثناء التحضير والمتمثلة في مضمون الملف (1) وإيداعه (2) .

1 - يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف، الذي يتضمن الوثائق المنصوص عليه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

أ - الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة: تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 72 الفقرة الأولى من المرسوم نفسه فيما يلي :

_ طلب رخصة الهدم موقع عليها من طرف المعني والذي يكون المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة .

_ نسخة من عقد الملكية أو شهادة حيازة أو توكيل ، وهذا إعمالا بأحكام التقنين المدني الجزائري.

_ نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناء المعينة .

_ نسخة من القانون الأساسي ، إذا كان المالك أو الوكيل شخصا معنويا.

1- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

ب _ وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران: طبقا لنص المادة 72 الفقرة الثانية ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث يقوم مكتب الدراسات الهندسة المعمارية بإعداد الملف المرفق لطلب الرخصة والمتضمن الوثائق التالية :

_ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .

_ مخطط الكتلة يعد على السلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للسقوط.

_ تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة .

_ عندما تتواجد البناية على أقل من 3 أمتار من البنائيات المجاورة ، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعماله في عملية الهدم الميكانيكية واليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة .

_ مخطط مراحل الهدم و آجاله .

_ مخططا على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .

_ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

2- إيداع رخصة الهدم لدى الجهة المختصة: يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، وفقا لنص المادة 73 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية تاريخ إيداع الوصل والذي يسلمه في نفس اليوم نفسه إعمالا بنص المادة 73 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير العقود وتسليمها²

ثانيا: الإجراءات المتعلقة بالإدارة: وتتضمن التحقيق وإصدار قرار رخصة الهدم

1 - التحقيق في الملف: منح المشرع خاصية التحقيق للشباك الوحيد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي فتحه على مستوى البلدية وفقا للمادة 74 منه ، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين ، نذكر منهم :

_ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه.

_ رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية في البناء أو ممثليه .

_ مفتشية أملاك الدولة أو ممثليه .

_ المحافظة العقارية المختصة إقليميا أو ممثليه .

_ رئيس القسم الفرعي للري أو ممثليه .

1- أنظر المادة 73 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكليات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2 - أنظر المادة 73 الفقرة الثانية من نفس المرسوم .

أما الأشخاص المدعوون عند الاقتضاء فنذكر منهم :

_ رئيس القسم الفلاحي أو ممثليه .

_ ممثل الحماية المدنية .

_ ممثل مديرية البيئة .

_ ممثل مديرية الثقافة والصحة والسكن .

_ ممثل شركة الكهرباء والغاز¹ .

كما يمكن للشبك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله كما أن الأمانة التنفيذية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية ، تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة وكذا القرارات المسلمة وتمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران².

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية الواحدة كل 8 أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إستدعاءات مرفقا بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء وذلك قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد.

1- المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- لعويجي عبد الله ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19.15 ، المرجع السابق ، ص 381 .

كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة ، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه¹ ، إذ منها 15 يوم لبداء الرأي و 15 يوم لإعادة الملف فتصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، بعد أن كانت المدة محددة ب 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) إذ أن المدة أصبحت جد معقولة وهذا في إطار التوجيه الجديد بهدف تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الأجل وفي عدد الوثائق المطلوبة² .

- الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم: منح المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مهمة تسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في نص المادة 78 وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 على أنه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدي"³.

عكس ما هو مكرس بالنسبة لرخصة التجزئة والبناء ،فإن الجهة المصدرة للقرار تختلف باختلاف ظروف إصدارها ن وذلك ما بين رئيس المجلس البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير .

1- المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكفاءات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .
2- إيديري أديلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 22 .
3- أنظر المادة 68 من القانون رقم 29.90 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم على شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تتم استشارتها¹.

2- إن السلطة الإدارية هي الوحيدة التي وكلت مهمة تسليم رخصة الهدم، هي ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، عكس ما هو بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة ، أين يتضمن هذا القرار الموافقة أو الرفض .

1 - حالة القبول الصريح: يسلم المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد إستشارة كل من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تم استشارتها في إطار لتشريع والتنظيم المعمول بها العمل ، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب (المالك ، الوكيل أو الهيئة العمومية المخصصة) و في هذه الحالة لا يمكن لهذا الأخير القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد تقديم تصريح بفتح الورشة، إعمالا بنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

كما يلتزم المستفيد أثناء قبول رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمنح رخصة الهدم لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيال البناء³ والتي تحدد مبلغ الرسم عند تسليم رخصة الهدم ب 300 د.ج للمتر الواحد من مساحة الأرض ، لكل بناية معنية بالهدم ، وتعفى تطبيق هذه الرسوم في حالة البنايات المهدة بالإنهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كما ينبغي لهذا الأخير القيام بإصاق

1- إيديري أدلية حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 23 .

2- أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

3- أنظر المادة 79 من نفس المرسوم.

وصل طلب رخصة الهدم بمقر المجلس البلدي خلال فترة التحضير، وفقا لنص المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

2- حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم.

حفاظا على أوضاع معينة ، قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم والتي عبر عنها المشرع بالتحفظات ، حيث بتبليغ الطالب بقرارها مع تعليل موقوفها ، فيمكن للإدارة أن تشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بالنسبة للتجار ذوي الإجازات التجارية ، كما تلعب هذه التحفظات أو الشروط دورا مهما ، حيث تحمي كل إدارة المتضررين من الهدم².

كما يحق لكل فرد أو المواطنين حق الاعتراض كتابيا على رخصة الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، وذلك وفق المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أن يكون هذا الاعتراض مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض³.

وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

_ إذا لم تحدث عملية هدم خلال أجل 5 سنوات .

_ إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

1 - إيديري أديلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 24.

2 - شريدي ياسين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2008 ، ص 61 .

3- أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

_ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹.

لكن المثير للإنتباه ، ما جاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بخصوص مدة الإنقضاء والتي حددت ب 5 سنوات ، و النموذج المرفق ب 6 أشهر ، فأيهما أصح للتطبيق.

3- حالة الرفض الصريح .

نصت المادة 69 من القانون رقم 90-29 و كذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه وذلك في حالة الرفض ونذكر منها :

_ حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل وبه انعدام صفة الطالب .

_ تخلف إحدى الوثائق التقنية المشترطة عند تكوين الملف المرفق .

_ عدم تطابق الوثائق التقنية المصحوبة للطلب مع قواعد العمران ، كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

فالمستفيد الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية وفي هذه الحالة ، يحدد آجال التسليم أو الرفض المبرر في 15 يوم ، فإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها الذي يلي تاريخ إيداع الطعن ، يمكن له الطعن مرة ثانية لدى الوزير المكلف بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب

1- أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15.19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

أو الإخطار بالرفض المبرر صاحب الطلب في غضون 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب كما يمكن للمعني في حالة عدم الاقتناع بالرد أو في حالة سكوت الإدارة ، اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع الدعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة¹.

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم ، فقد استبعد المشرع ، إذا لم يرد أي نص يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ قرار كهذا ، بل أجبره المشرع على الرد إما بالقبول أو الرفض لخطورة هذه الأشغال واستعمالها في حالة البناءات الآيلة للسقوط².

المطلب الثالث

رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء فاشتراطها أمر ضروري لتمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية³، لهذا سنتعرض إلى مفهوم رخصة التجزئة (الفرع الأول) و شروط رخصة التجزئة (الفرع الثاني) وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة .

كرس المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، وكذا المراسيم المنظمة له وذلك نظرا لأهميتها في المحافظة على النسيج العمراني، لذلك يستوجب لدراسة المفهوم برخصة التجزئة إعطاء تعريف لها و تبيان خصائصها و إبراز أهميتها.

1- لمعويجي عبد الله ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19.15 ، المرجع السابق ، ص 384 .

2- ديرم عايدة ، المرجع السابق ، ص 94 .

3 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، المرجع السابق ، ص 94 .

أولاً: تعريف رخصة التجزئة: ورد في المادة 57 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بنصها: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها¹."

وعرفت المادة 2 من قانون رقم 08-15² التجزئة على أنها: "القسمة من أجل البيع والإيجار وتقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مختصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"، كما جاء في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية".

أما بالرجوع إلى التعريف الفقهي، فقد عرفتها الدكتورة (ليلي زروقي) على أنها "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد انجاز بناءات جديدة وبالتالي تنشئ لكل قطعة جديدة".

أما الدكتورة منصورى نورة عرفت رخصة التجزئة على أنها "وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء والتي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في

1- أنظر المادة 57 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

2 - قانون رقم 08.15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج.ر، عدد 44، صادرة بتاريخ 03/07/2008.

تشديد بنائية ، فهي تمكن من انجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بنائية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير"¹.

نستنتج في الأخير فيما يخص تعريف رخصة التجزئة هي القرار الإداري الذي تمنحه الجهة الإدارية المختصة لمالك القطعة الأرضية لتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع بهدف البناء.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة: هناك خاصيتين أساسيتين ، هما كونها قرار إداري و كونها وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء.

1 _ قرار إداري: فلا يمكن الحديث عن الترخيص بعملية التجزئة ، إلا إذا اتخذت رخصة التجزئة بشكل قرار إداري إنفرادي ، صادر من طرف جهة إدارية مختصة فيمكن أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب إختصاصه، وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد .

2_ رخصة البناء: تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء : من بين خصائص رخصة التجزئة أن تكون وحدة عقارية والتي تعرف على أنها: " مجموعة من الأملاك العقارية تابعة لمالك قانوني واحد ، بالتالي لا يفصل بين أجزاءها عقار أو طريق أو ارتفاع "، فلا يمكن الحديث عن الوحدة العقارية مادام يفصلها عقار لشخص آخر ، وبالتالي يستحيل الحصول على رخصة التجزئة لأن محلها أرضيتين تابعتين لنفس المالك فصل بينهما قطعة تابعة لمالك آخر ، وفي حالة حصول صاحب الملكية أو موكله على هذه

1 - أدرار فتيحة و أيت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، نوقشت في 20 جوان 2017 ، ص 19 .

الرخصة، تتحول الوحدة العقارية الأصلية إلى وحدات عقارية جديدة، لذا يستوجب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في مقر تواجد العقار¹ .

3- أهمية رخصة التجزئة: تعد رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير، إذ نجد أهميتها لا تقل عن أهمية رخصة البناء سواء كان ذلك في المحافظة على النسق العمراني أي تنظيم حركة العمران أو محاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساس للجمال الطبيعي .

رخصة التجزئة لا تمنح بهدف القيام بتقسيم القطعة الأرضية فقط وإنما تعتبر مشروع بناء، وبالتالي يجب على المستفيد احترام ما ورد في أحكام ومقتضيات رخصة البناء ويظهر ذلك من خلال توحيد المشرع الجزائري لهاتين الرخصتين (البناء ، التجزئة) في العديد من الأحكام .

كذلك تساهم في ضمان عدم المساس بملكية الغير وبالتالي تحافظ على حقوقهم وتمنح مواصفات الأرض المجزأة بحدودها الجديدة ،بذلك تسمح بإجراء رقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير باعتبارها آلية رقابية ، كما تعتبر وسيلة لإعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية².

الفرع الثاني : شروط منح رخصة التجزئة.

يرتبط قرار منح رخصة التجزئة بمجموعة من الشروط خاصة فيما يتعلق بطلب الرخصة و مضمون الملف .

1- أدرار فتيحة وأيت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة البناء ، المرجع السابق ، ص 30 .

2- المرجع نفسه ، ص 22 .

أولاً: الشروط المتعلقة بصاحب الطلب: يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك الأصلي أو الوكيل ويجب أن يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته و وثائق أخرى بطلب الرخصة¹، وذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو توكيل قانوني أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخص معنوي².

يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيانها وتعيين مساحتها و المواصفات الظاهرية والتقنية لها ، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة هذا ما تناولته المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، يودع ملف طلب رخصة التجزئة بالوثائق المرفقة في مقر المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع³.

ثانياً: مضمون طلب رخصة التجزئة: طبقاً للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴: " يحتوي ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تتمثل في :

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ، التي تشمل على بيانات الآتية :

1- مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص 97 .

2- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق.

3- أنظر المادة 10 من نفس المرسوم .

4- أنظر المادة 9 من نفس المرسوم.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية .
 - تحديد موقع مساحات توقيف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات .
 - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- 3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي :
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية .
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي .
- 4- مذكرة تشمل على البيانات الآتية :
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها.

6- دفتر الشروط يحدد الإلتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البنايات¹.

الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة التجزئة .

اشترط المشرع الجزائري للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد ، فعلى المعني بالأمر تقديم رخصة التجزئة إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه وإصدارها قرار بشأن الطلب .

أولاً: طلب رخصة التجزئة: يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك الأصلي أو الوكيل ويجب أن يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته و وثائق أخرى بطلب الرخصة²، وذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو توكيل قانوني أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي³.

1- أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق ، ص 97 .

3- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق.

يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم مدى احتمال التأثير على البيئة هذا ما تناولته المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويودع ملف طلب رخصة التجزئة بالوثائق المرفقة في مقر المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع بعد فحص دقيق للمستندات اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لمحتوى الملف على النحو المنصوص عليه.

ثانيا: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة: بعد تكوين الملف وإيداعه في مقر المجلس تتولى الجهة المختصة التحقيق في الطلب وإصدار القرار بشأنه .

1 - الجهة المختصة في التحقيق في الطلب: يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل البلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ويتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخص البناء¹.

يتناول التحقيق مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات أدوات التعمير، ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن ينجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة

1- إقلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية" ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 177 .

والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية والبلدية¹.

على المصلحة المختصة بتحضير رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح التي تم استشارتها بالرد في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وإذا لم ترد خلال هذه المدة عدّ رأيها موافق عليه².

2- الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة : تختلف الجهة المصدرة لرخصة التجزئة التي حددها المشرع حسب الحالة، ويكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي : لقد كرس المشرع دور رئيس المجلس الشعبي في منح رخصة التجزئة باعتباره الجهة الإدارية المختصة ، إذ نجده إستعمل العديد من المواد القانونية تبرز هذا الدور ومن بينها المادة 95 من قانون البلدية رقم 10-11 التي تنص على أنه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة".

كما جاءت المادة 65 من القانون رقم 29-90 على أنه : "....تسلم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي".

ب - الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: يكون من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذلك

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادة 12 من نفس المرسوم.

المادة 66¹ من قانون رقم 29-90 ، حيث يتم تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية .

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45،46،48،49.

أما فيما يخص اختصاص الوزير نصت عليه المادة 67 من قانون رقم 29-90 :
تسلم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي ،أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ."

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك في حالة اختصاص رئيس المجلي الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة، أما إذا كانت من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير تسلم الرخصة في غضون ثلاثة أشهر².

ثالثا: إصدار قرار منح رخصة التجزئة: يصدر سواء كان قرار يتضمن منح رخصة التجزئة أو رفض منح الرخصة، كما لها أن لا تصدر قرار بالموافقة أو بالرفض إنما ترى تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة³ .

1- أنظر المادة 66 من قانون رقم 29-90 المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

3- أدرار فتيحة و أيت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة ، المرجع السابق ، ص 34 .

أ- قبول رخصة التجزئة: نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307¹ على أنه تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكا قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

يحدد قرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يوقع نموذج منها التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما يحدد آجال أشغال التهيئة المقررة .

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس العبي البلدي.

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة

- من طرف الوزير المكلف بالعمران .

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المرجع السابق.

توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور ،بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف في بأرشفيف الولاية ونسخة منه لدى السلطة التي سلمت رخصة التجزئة¹ .

ب - قرار رفض رخصة التجزئة: لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ، كما أعطى المشرع الجزائري سلطة تقديرية للإدارة في إتخاذ قرار منح الترخيص في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة أعلاه ، إذا كانت الأرض مجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به² ، وإذا كان القرار مخالف لما سلف يعد معيبا بعبب مخالفة القانون وذلك في حالة الرفض الإلزامي بقوة القانون³ .

ج - تأجيل الفصل في القرار: يمكن أن يؤجل طلب رخصة التجزئة بحيث يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 ويصدر القرار المتضمن تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير ، بحيث لا يمكن أن تتجاوز أثره سنة واحدة.

1- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 ، المرجع السابق .

3- أرزقي صبرينة وبلعيد كهينة ، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، مذكرة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016، ص 16 .

المبحث الثاني

الشهادات العمرانية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

هي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي، شهادة التعمير و شهادة المطابقة وشهادة التقسيم، دورها الأساسي تبين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء¹.

المطلب الأول

شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام، بحيث تعطي معلومات حول القطعة الأرضية أو إمكانية تشييد بناية على القطعة الأرضية، وتكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء²، لذا سنتناول في دراستها تعريف لها (الفرع الأول) ثم نطاق تطبيقها (الفرع الثاني) ثم إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

إن شهادة التعمير حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى): "هي تلك الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها أرض معينة" وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها في المادة

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 145.

2- أرزقي صبرينة و بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 34.

02 منه ، إلا أن هذا المرسوم أضاف إلى جانب شهادة التعمير " بطاقة معلومات " التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهذا ما أكدته المادة 02 فقرة 02 من نفس المرسوم التي جاء فيها : " وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير " ¹.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير.

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير، فهذا يعني أنها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص ، فالمادة 51 من القانون رقم 90-29 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة ، مما يعني أنه يتم تطبيقها على أي أرض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاعات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية .

أما من حيث نطاق تطبيقها على الأشخاص ، فإن المادة 51 من القانون رقم 90-29 قد نصت على أنه : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير ... "، من خلال هذه المادة نستنتج أنه يتم تطبيق شهادة التعمير على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين ² .

1 - أرزقي صبرينة وبلعيد كهينة ، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 34 .
2- أنظر المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

جاء المشرع باستثناءات على تطبيق شهادة التعمير وهذا ما نجده في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على أنه لا يعني هذه الشهادة الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا يعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹.

الفرع الثالث : إجراءات الحصول على شهادة التعمير .

يستوجب الحصول على شهادة التعمير تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة، حيث يتم دراسة الطلب وتسليمه وفقا للمراحل الآتية :

أولاً: طلب شهادة التعمير :

أ- الشروط المتعلقة بطلب الشهادة: حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ، ويجب أن يتضمن البيانات التالية :

- اسم مالك الأرض .
- تصميمًا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

ب - إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة: يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته¹.

ثانيا: دراسة الطلب وتسليم شهادة التعمير:

أ - دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة: بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية²، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير واحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي³، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهنا يجب على الشباك الوحيد الفصل في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه⁴.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 7 نسخ إلى مصلحة

1- أرزقي صبرينة و بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

3- المادة 46 من نفس المرسوم.

4- المادة 48 من نفس المرسوم.

الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

ب - تسليم شهادة التعمير: بعد دراسة الطلب يتم تبليغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الشخص المعني خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب²

ويجب أن تتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو لمنع ذلك لاسيما :

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .
 - تحركات القطعة الأرضية (انزلاقات ، انهيار ، رص).
- أما فيما يخص مدة صلاحية شهادة التعمير فهي ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود

1- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15.19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادة 04 من نفس المرسوم.

مخطط شغل الأراضي ، وتحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بـ 03 أشهر¹ .

المطلب الثاني

شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية²، وبذلك تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء³ ، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال البناء وأشغال التهيئة إلي تتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، حيث تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إذا اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، و بالنظر لأهميتها يتوجب علينا التطرق إلى تعريفها (الفرع الأول) والطبيعة القانونية (الفرع الثاني) إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث).

1- المادة 05 من المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر، 2009، ص103 .

3- المادة 56 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة رسمية تثبت إنتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.

وعليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية ، البلدية ومصالح التعمير والبناء¹ .

إذ أن المشرع الجزائري حاول تبيان فقط الإلتزام الذي يقع على عاتق صاحب البناية الذي انتهى من أشغال البناء ، والذي عليه استصدار شهادة مطابقة ، و بالعودة إلى نص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنها نصت على ما يلي : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " ، كما أكدت ذلك المادة 75 من نفس القانون على أنه : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"².

إن في بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو الأشغال، والتي لها صلة بالبناء والتهيئة المقامة ، بحيث أنها تكشف عن وضع موجود وكذلك تبين الحدود المرخص بها قانونا من قبل الإدارة³.

1- باشا نرجس وعلواش مريم، الأليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص 43 .

2- أنظر قانون رقم 29.90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

3- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 70 .

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة .

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذ كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو صناعية مع مراعاة البنايات الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

والموقع أن السبب في عدم حصول الملاك اللذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا باستغلاله على شهادة المطابقة هذه أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة، وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه .

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية الإشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخدام الترخيص، الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال¹ .

الفرع الثالث: كيفية إجراء المطابقة .

أولا: حالة التصريح بانتهاء الأشغال: بعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريح يعد في نسختين (2) ، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات

1- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2015-2016 ، ص ص 102-103 .

والبنايات ذات الإستعمال الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

بعدها يرسل رئيس المجلس البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها ، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدينة في الحالات المحددة في هذا المرسوم مع ممثل القسم الفرعي للسكن .

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة مراقبة المطابقة المذكورة وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الإقتضاء .

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام على الأقل، بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد فورا وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أوكلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير².

ثانيا: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال: في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال تجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فهنا يقع التزام قانوني

1- أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2 - المادة 67 من نفس المرسوم.

على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل أعمال البناء المرغوب فيه والمرخص بها كي يتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أن يحدد للمعني أجلا لا يمكن أن يتعدى 3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشعر في الملاحظات القضائية، طبقا لأحكام المادة 78 من قانون رقم 90-29 .

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه وفي حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إبداء صدى الولاية.

في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة¹، ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الإلتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشييد واستغلال مبنى أو محل

1 - المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة وهي ما يعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البنايات والمحلات يشترط تشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بإنتهاء الأشغال البناء من باب تحصيل حاصل، إذ من صلاحيتها ومن واجباتها الرقابية الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة.

الفرع الرابع : تسليم شهادة المطابقة.

على إثر زيارة الموقع ومعاينة البناء، يجري أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضر الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 8 أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، أما إذا حدث العكس وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة، تعلم السلطات المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام¹.

غير أنه توجد حالات لا تسلم شهادة المطابقة فيها ، نذكر منها :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات والبناء عليها.

1 - عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، المرجع السابق ، ص 106 .

- البنايات المتوجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية و الأثرية وحماية الساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها¹.

المطلب الثالث

شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، تعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية إدارية هامة، تخص العقارات المبنية ، نظمها المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي تخص مجال التعمير، ونص عليها القانون رقم 90-29 وفصل فيها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لذلك سوف ندرس شهادة التقسيم من خلال مفهومها (الفرع الأول) ومجال تطبيقها (الفرع الثاني) ثم شروط الحصول عليها (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم.

نتطرق في مفهوم هذه الشهادة إلى إعطاء تعريف لها وخصائصها ثم أهميتها.

أولا: تعريف شهادة التقسيم: عرف الفقهاء شهادة التقسيم على : " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية" ، كما عرفها عزري الزين على أنها : " رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية " وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني بل

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 210 .

تقسمها إلى عدة وحدات ، وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط ولا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار¹.

وتتص المادة 59 من القانون رقم 90-29 على أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك عقار مبني وتطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام حيث أشار إليها المشرع بالنص : " تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"²، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، غير أن هذه الأخيرة أضافت أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني قبل عقد الملكية أو بسند إداري مثل شهادة المطابقة³، ومن خلال مجمل التعريفات التي أتت بها هذه المواد فقد توصلنا إلى تعريف شامل لشهادة التقسيم ، حيث أنها تعتبر وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وتصدر في شكل قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

ثانياً: الطبيعة القانونية: رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية إلا أنه يمكن استخلاصها من خلال استقراء المواد 36،37،40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإننا نجد أنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات المختصة وإحداثه لأثر قانوني متمثلة في تقسيم العقار المبني إلى عدة أقسام⁵.

1- عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ، ص 68 .

2- أنظر المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

3- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19.15، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

4- مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص

قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين ، سطيف 2 ، 2015-2016 ، ص 153 .

5- أنظر المواد 36،37،40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع

السابق .

ثالثا : خصائص شهادة التقسيم: شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار انفرادي صادر عن السلطة المختصة، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أنها تخضع لأحكام القانون الإداري، وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد.

- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابية لعملية البناء .

- شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء التي تمنحها رخصة البناء لأن العقار أساسا مبني على هذا الأساس وتعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء.

- إن شهادة التقسيم تهدف إلى تحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر وغالبا ما تطلبه هذه الشهادة من قبل الورثة من أجل تقسيم الملكية العقارية الموروثة ،و تظهر الفائدة العملية لها في تسهيل للورثة لتقسيم العقار المبني وتمكين البلدية من مراقبة مدى إمكانية تقسيم العقار المبني ومدى تأثير ذلك على المحيط العمراني .

رابعا: أهمية شهادة التقسيم: إن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فتخص هذه الشهادات العقارات المبنية دون الشاغرة تكمن أهمية هذه الشهادة في كونها الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم انجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة، كما أنها أداة رقابية مهمة في يد الإدارة وهذا ما يتجلى في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به وكذا احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، حفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية، وقد نظم المشرع عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، والجدير بالذكر أن شهادة التقسيم لا تقل أهمية عن آليات الرقابة في مجال

التعمير، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية¹.

الفرع الثاني : شروط الحصول على شهادة القسمة.

أولاً: الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم.

لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه الأشخاص الذين يمثلون أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذ نصت على أنه: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم..."

فحسب المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه يمكن تقديم طلب شهادة التقسيم من طرف المالك للمبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله هذان الشخصان هما الوحيدان اللذان لهما صفة تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة بحيث يعتبر هذا الإجراء الخطوة الأولى والهامة التي يجب مراعاتها.

بحيث تثبت الصفة القانونية للمالك بسند المالك بسند الملكية أو بنسخة من عقد الملكية، فلا يحق لغير مالك البناء التقدم بطلب قسمة البناء إلا في حالة التوكيل القانوني ويجب على المعني أن يدعم طلبه بالنسخة من العقد المذكور أو التوكيل طبقاً لأحكام التقنين المدني .

هذا ما نصت عليه المادة 33 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند

1 - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 292 .

قانوني متمثل في شهادة المطابقة وغيرها. كما أضافت المادة 34 الفقرة الثانية من المرسوم المذكور أعلاه أن يدعم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم، عن طريق نسخة من عقد الملكية إما بالتوكيل و إما بنسخة من القانون الأساسية إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بموضوع شهادة التقسيم .

شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعمييره بناء على وثائق رسمية، ويكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهات المختصة بالمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير، فتعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية تنظم العمليات الواردة على تقسيم البناءات فيلتزم مالك هذه الأخيرة أو موكله بطلب الحصول على شهادة التقسيم قبل الإقدام على التقسيم هذه البناءة إلى قسمين أو عدة أقسام².

وهذا حسب المادة 59 من القانون 90-29 " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"³.

1 - الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016-2017، ص 255 .

2 - جنان هدى و جوايدي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2017-2018 ص 20 .

3- أنظر المادة 59 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الفرع الثالث: إجراءات إصدار شهادة التقسيم .

أولاً: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم .

ينبغي على كل شخص يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ، أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، وعلى المعني أن يقدم طلبه بملف يشمل الوثائق القانونية المطلوبة، و إيداعها أمام الجهة المختصة .

يرفق طلب شهادة التقسيم ، حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل مجموعة من الوثائق، وكل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسون نشاطهما حسب الأحكام القانونية، وعلى مالك العقار أو موكله أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، ويجب على المعني بالأمر أن يدعم طلبه بالوثائق التالية¹ :

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .

_التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات التالية.

وعليه فانه قبل أي إيداع لشهادة التقسيم بالمحافظة العقارية لابد من طلب وثيقة القياس التي يعدها مهندس خبير عقاري.

أما فيما يخص إيداع الملف ، على صاحب الطلب إرسال طلب شهادة التقسيم وكل الوثائق المرفقة به في 5 نسخ ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود البناية موضوع القسمة ، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي

1- أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية، إذا كانت مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹.

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التقسيم: بعد فحص محتوى الطلب تقوم الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

وتتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد ذلك يتم إرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد لإبداء رأيها حول شهادة التقسيم على أن لا تتعدى مدة 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

ثالثا: تسليم شهادة التقسيم: يؤول إصدار شهادة التقسيم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الوحيد في منح شهادة التقسيم، يكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للولاية والبلدية.

يتم تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم للمعني بالأمر في مدة معينة حددها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص على: "تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجا بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب"³.

1- جنان هدى و جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق ص22.

2 - اقلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق ، ص 213 .

3 - أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

خاتمة:

في ختام بحثنا يتبين لنا إن المشكل الرئيسي ليس في ترسانة القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما في خلل مؤسساتي بحت، يصاحب تنفيذ مخطط يشغل الأراضي بالدرجة الأولى وبالضرورة ينعكس على كل جوانب فيما يخص العراقيل التي تصاحبه، ذلك أنه يوج الكثير من الأحياء الكبيرة أنشأت خارج مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وبالطبع خارج مخطط شغل الأراضي، لأسباب أحيانا إنسانية في وقت كانت للدولة أولويات أخرى، ولم يكن يتسنى لها مراقبة المجال العمراني، أو حتى سياسية اجتماعية (رؤساء البلديات)، فهل يعقل على سبيل المثال أن يكتمل البناء شخص ما دون المرور على رخصة البناء ؟

لكن هذا لا يمنع من أن المشرع الجزائري كان حريصا كل الحرص على مواكبة القوانين الخاصة بالعمران، بإلغاء ما لم يعد يصلح وتارة بالتعديل في ما يراه مناسب عن طريق قرارات والمراسيم.

إلا أن رغم هذه المساعي من طرف المشرع نجد ظاهرة البناءات الفوضوية والاستيلاء غير الشرعي للأراضي مستمرة ومنتزيدة، كل هذا يؤكد أن النصوص القانونية موجودة وبكثرة وكلها فاعلة إن وجدة الصرامة في تطبيقها ضد المخالفين وهو ما يثبت وجود تقصير من الإدارة في تطبيق هذه القوانين بشدة وحزم، وانطلاقا من هذا نخرج بالنتائج التالية:

- هناك عدم التوازن بين الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة للإدارة خاصة تلك الممنوحة لرئيس مجلس الشعبي البلدي باعتبار أنه يتمتع بالاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم.

- إن منح الاختصاص للوالي كسلطة وصائية في حال تقصير رئيس مجلس الشعبي البلدي، يؤدي إلى مزيد من التماطل والتعسف خاصة إذا وجد هذا الأخير هذا الحل كمنفذ للهروب في حال عدم رغبته في تنفيذ قرارات الهدم مما يؤدي إلى تنامي البناء الفوضوي والاستيلاء غير المشروع للأراضي.
- رغم أن القانون 08-15 الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، قد منح للمخالفين فترة 05 سنوات من أجل القيام بالتسوية ومطابقة البناءات غير الشرعية، إلا أن هذا القانون يثير إشكالية حول مصير البناءات التي لم تتم تسويتها بعد، وذلك حال انتهاء مفعولية قانون 08-15.

وفي الأخير نخرج بجملة من التوصيات:

- إعادة النظر في سياسة المدينة والمدن الجديدة ذلك لأن علاج تسيير المدن ومشاكلها لا يمكن تجزئته عن سياسة تهيئة الإقليم والتعمير فحان الوقت لوضع سياسة للمدينة من أجل التحكم والتنظيم المتناسق للتعمير.
- تفعيل دور المجتمع المدني لأن التنمية المستدامة لا يمكن أن تتحقق بدون تخطيط وتنفيذ تشترك فيه الدولة والمجتمع المدني سعياً منهما على الحفاظ على البيئة العمرانية وتطوير وعي لرقابة النسيج العمراني من كل التجاوزات.
- الاهتمام بالجانب التحسيبي من طرف كل الهيئات الفاعلة في المجتمع لدعم جهود الإدارة وذلك من خلال القيام بحملات تحسيسية بضرورة احترام قواعد التعمير.
- توسيع من صلاحيات المجتمع المدني وذلك بمنحها صفة التقاضي من أجل جعلها آلية رقابية جديدة حتمتها النتائج المترتبة عن عدم احترام القوانين العمرانية.
- تزويد الإدارة بوسائل بشرية وفنية وتقنية عالية ومالية أيضاً مع تكوين مختلف الأعوان المكلفين بالرقابة.

- فرض حماية أكبر على الأعوان والمفتشين من أجل أداء مهامهم دون ضغوط ولا تهديدات خارجية من المواطنين منذ عليهم.
- الوصول إلى سياسة فعالة نحو تصميم عمراني مستدام ومعالجة اشكالات التجمعات السكانية وسوء استخدام المجالات التخطيطية والتقنيات المتوافقة مع البيئة.
- غرس روح المسؤولية لدى الفاعلين في الإدارة واشتراك المواطنين وخاصة الفئات التي تمتاز بكفاءات عالية في كافة القرارات المصيرية مع فتح الباب الحوار وتبادل الآراء من أجل تقوية أواصر الصلة والثقة المتبادلة بين فئات المجتمع وتوطيد عنصر المواطنة.
- تزويد الإدارة بكل الوسائل المادية والبشرية في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشوه العمراني البناءات الفوضوية.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

- 1- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية" ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 2- أ. د. بوضياف عمار ، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.
- 3- أ.د. بوضياف عمار ،المنازعات الإدارية :القسم الأول ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر،2013.
- 4- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر،2009.
- 5- دريم عايدة ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،بدون طبعة، دار قانة، باتنة،2011.
- 6- شلالا نعيم نزيه ،دعاوي رخص البناء ،الطبعة الأولى،منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2006.
- 7- شامة إسماعيل ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004.
- 8- عجة الجيلالي ،مدخل للعلوم القانونية : الجزء الثاني ،نظرية الحق ،برتي للنشر ،بدون طبعة، الجزائر ، 2009.
- 9- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،دار الفجر للنشر والتوزيع ،الإسكندرية،2005،

10- عوابدي عمار ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري،الطبعة الأولى ،دار هومة للنشر،الجزائر،1999.

11- منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010.

12- مهزول عيسى ،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه

1- الهواري نجوى ، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2016-2017.

2 - عباس راضية ،النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، تخصص قانون عام ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014-2015.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2014-2015 .

2- الرسائل الماجستير

1- تكوشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2008-2009.

2- شريدي ياسين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2008.

3- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2015-2016.

4- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة الماجستير ، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، 2011-2012.

5- سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجستير، معهد الهندسة المدنية، جامعة حاج لخضر ، باتنة ، 2010-2011.

7- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012.

8- مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين ، سطيف 2 ، 2015-2016.

2- مذكرات الماستر

1- أدرار فتيحة و أيت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، نوقشت في 20 جوان 2017.

2- أرزقي صبرينة وبلعيد كهينة ، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، مذكرة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016.

3- إيديري أديلية و مجدوب حدة ،رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة الماستر في الحقوق ،فرع القانون العام ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة بجاية ،2016-2017.

4- براهيم و داد و بطيو نبيلة ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :أداة للتنمية المحلية ،مذكرة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية،2015-2016.

5- باشا نرجس و علواش مريم ، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016.

6- حميدي أمحمد ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة د. الطاهر مولاي ،سعيدة ،2015-2016.

7- خثري فاروق وحاج أمر لبنى ،مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ،2013.

8- جنان هدى و جوادي سليمة ، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،2017-2018.

9- زرولو مهدي و فنيديس إبراهيم ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ،قائمة، 2016-2015.

10- الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير،مذكرة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمه لخضر،الوادي،2014-2015.

11- مقلد سعاد ،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر،بسكرة ،2013.

12- نذير خيذري و دوداري محمد، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون إداري، كلية الحقوق،جامعة محمد بوضياف، سنة 2016.

13- يوسف سليمة ،دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة حاج لخضر، باتنة ،سنة 2016.

ثالثا: المقالات

1- عبان عبد الغاني ، طالب باحث في الدكتوراه، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19-15،قسم الحقوق ،جامعة باتنة ، مجلة أبحاث قانونية ،العدد الثاني.

2- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 08 ، جوان 2005.

3- لعويجي عبدالله ،النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة الباحث ، العدد 9 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2016.

رابعاً: النصوص القانونية

1- النصوص التشريعية

1- قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم ج ر، عدد52، 1990.

2- قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 26/06/1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج ر، عدد62، صادرة بتاريخ 04/12/1991.

3- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري معدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

4- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، 1998.

5- قانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، عدد 10، صادرة بتاريخ 12/02/2002.

6- قانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51. صادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

7- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، المعدل و المتمم بقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، ج ر، عدد 44، صادرة بتاريخ 26/06/2005م.

- 8- قانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21 صادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 9- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/07/03.
- 10- قانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37، صادرة بتاريخ 2011/06/30.

3-المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 26، 1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، صادرة بتاريخ 01 جوان 1991 (ملغى).
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، عدد 26. صادرة بتاريخ 01/06/1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 95-370، المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، ج ر، عدد 70، صادرة بتاريخ 19/11/1995.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية مواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر، عدد 60، صادرة بتاريخ 08/10/2003.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 62،
صادرة بتاريخ 2005/09/11.

7- المرسوم التنفيذي رقم 05 - 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد بدقة إجراءات
إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل
للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر، عدد 62، صادرة بتاريخ 2005/09/11.

8- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الحدد إجراءات إعداد
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد
26، صادرة بتاريخ 2005/09/21.

9 - المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ، المعدل والمتمم للمرسوم
رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة
التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ،
عدد 01، صادر بتاريخ 08 جانفي 2006 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 09- 307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم
للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،
ج ر، عدد 55، صادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 12- 166 المؤرخ في 5 أبريل 2012، يتم المرسوم التنفيذي
رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها
ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، عدد 21، صادرة بتاريخ 2012/04/11.

12- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، معدل ومتمم
بالمرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 و بالمرسوم التنفيذي رقم
12-148، المؤرخ في 28 مارس سنة 2012 .

13- المرسوم التنفيذي رقم 12- 148 المؤرخ في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي
رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 19، صادرة بتاريخ 2012/04/01.

14- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المؤرخ في 2010/10/07، ج ر، عدد 58، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 13-03 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، المؤرخ في 2013/01/13، ج ر، عدد 02، صادرة بتاريخ 2013/01/13.

15- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، صادرة في 12 فيفري 2015.

ثالثا: مواقع الإلكترونية

<https://digiurbs.blogspot.com> .novembre 2012

الفهرس

01.....مقدمة

الفصل الأول

05.....أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

06.....المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

06.....المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

07.....الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

08.....أولا : من الجانب القانوني

08.....ثانيا : من التقني

09.....الفرع الثاني : مضمون ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

09.....أولا : مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

09.....ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

12.....الفرع الثالث : نظام القطاعات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....15
- الفرع الأول : إجراء التحقيق16
- الفرع الثاني : إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....17
- أولا : إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية.....17
- ثانيا : تبليغ المداولة.....18
- ثالثا : إصدار قرار ترسيم الحدود.....18
- رابعا : إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية.....19
- الفرع الثالث : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....20
- الفرع الرابع : مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....22
- المطلب الثالث : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....24
- الفرع الأول : الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....24
- أولا : القضاء على الطابع التقني والإنفرادي للإدارة.....24
- ثانيا : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية من أجل التنمية25
- الفرع الثاني : الأهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....26
- الفرع الثالث : الصلاحيات المضافة من خلال قانون 04-05 لأدوات التهيئة والتعمير..28
- المطلب الرابع : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....30
- الفرع الأول : تغيير موقع المشروع.....30

- 31..... الفرع الثاني : الإخلال بالارتفاقات
- 31..... أولاً :تقسيم الارتفاقات حسب المعيار الأول
- 33..... ثانيا : تقسيم الارتفاقات حسب المعيار الثاني
- 36..... المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي
- 37..... المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي
- 37..... الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي
- 39..... الفرع الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي
- 40..... الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي
- 40..... أولاً : لائحة تنظيم
- 41..... ثانيا : الوثائق والمستندات البيانية
- 42..... المطلب الثاني : الإجراءات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي
- 42..... الفرع الأول : إجراء مداولة
- 43..... الفرع الثاني : إصدار القرار وتبليغه للإدارات والهيئات العمومية
- 46..... الفرع الثالث : المصادقة على مخطط شغل الأراضي
- 47..... الفرع الرابع : حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي
- 48..... المطلب الثالث : الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي
- 48..... الفرع الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق

- أولاً : المناطق العمرانية.....48
- ثانياً : المناطق الطبيعية.....48
- الفرع الثاني : تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية.....49
- أولاً : معامل شغل الأراضي.....50
- ثانياً : معامل ما يؤخذ به من أراضي.....50
- ثالثاً : معامل الكثافة القصوى للبناء.....51
- المطلب الرابع : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.....52
- الفرع الأول : تجاوزات الإطار المبني.....52
- أولاً : صورة العمارات المشوهة.....53
- ثانياً : صورة التوزيع العشوائي للبنىات.....53
- الفرع الثاني : تجاوزات الإطار غير مبني.....54
- أولاً : صورة الأحياء القصديرية.....54
- ثانياً : صورة الإستلاء على المساحات العمومية.....54
- ثالثاً : صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة.....55

الفصل الثاني

- 56..... الآليات القانونية الرقابية للتهيئة والتعمير
- 57..... المبحث الأول : الرخص العمرانية
- 57..... المطلب الأول : رخصة البناء
- 57..... الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء
- 58..... أولا : تعريف رخصة البناء
- 59..... ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء
- 60..... ثالثا : مدى الحق في الحصول على رخصة البناء
- 60..... الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
- 61..... أولا : طلب الحصول على الرخصة
- 63..... ثانيا : مضمون طلب رخصة البناء
- 63..... ثالثا : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
- 65..... رابعا : التحقيق في طلب الرخصة
- 67..... خامسا : إصدار قرار رخصة البناء
- 72..... المطلب الثاني : رخصة الهدم
- 73..... الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم
- 73..... أولا : تعريف رخصة الهدم

- 74.....ثانيا : نطاق رخصة الهدم.
- 75.....ثالثا : أهمية رخصة الهدم.
- 76.....رابعا : خصائص رخصة الهدم.
- 77.....الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم.
- 77.....أولا : الإجراءات المتعلقة بطلب الرخصة.
- 79.....ثانيا : الإجراءات المتعلقة بالإدارة.
- 85.....المطلب الثالث : رخصة التجزئة.
- 85.....الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة.
- 86.....أولا : تعريف رخصة التجزئة.
- 87.....ثانيا : خصائص رخصة التجزئة .
- 88.....ثالثا : أهمية رخصة التجزئة .
- 88.....الفرع الثاني : شروط منح رخصة التجزئة.
- 89.....أولا : الشروط المتعلقة بصاحب طالب رخصة التجزئة.
- 89.....ثانيا : مضمون طلب رخصة التجزئة.
- 91.....الفرع الثالث : إجراءات منح رخصة التجزئة.
- 91.....أولا : طلب رخصة التجزئة.
- 92.....ثانيا : الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة.

94	.....	ثالثا : إصدار قرار منح رخصة التجزئة.
97	.....	المبحث الثاني : الشهادات العمرانية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
97	.....	المطلب الأول : شهادة التعمير.
97	.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.
98	.....	الفرع الثاني : نطاق تطبيق شهادة التعمير.
99	.....	الفرع الثالث : إجراءات الحصول على شهادة التعمير.
99	.....	أولا : طلب شهادة التعمير.
100	.....	ثانيا : دراسة الطلب وتسليم شهادة التعمير.
102	.....	المطلب الثاني : شهادة المطابقة.
103	.....	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة.
104	.....	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.
104	.....	الفرع الثالث : كيفية إجراء المطابقة.
104	.....	أولا : حالة التصريح بانتهاء الأشغال.
105	.....	ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.
107	.....	الفرع الرابع: تسليم شهادة المطابقة.

108.....	المطلب الثالث : شهادة التقسيم
108.....	الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم
108.....	أولا : تعريف شهادة التقسيم
109.....	ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
110.....	ثالثا : خصائص شهادة التقسيم
110.....	رابعا : أهمية شهادة التقسيم
111.....	الفرع الثاني :شروط الحصول على شهادة التقسيم
111.....	أولا : الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم
112.....	ثانيا : الشروط المتعلقة بموضوع شهادة التقسيم
113.....	الفرع الثالث: إجراءات إصدار شهادة التقسيم
113.....	أولا: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم
114.....	ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التقسيم
113.....	ثالثا : تسليم شهادة التقسيم
115.....	خاتمة
118.....	قائمة المراجع
127.....	الفهرس